المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
المعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية
شعبة الأنظمة



أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها

- دراسة مقارنة -

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير

إعداد الطالب :
سالم بن راشد بن عمران المطيري

المشرف :
د. سعود بن محمد البشر
الأستاذ المشارك بقسم السياسة الشرعية

١٤٢٩هـ / ١٤٣٠ هـ

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا ، من يهده الله فلا مضل له ، ومن يضلل فلا هادي له ، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له ، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله.

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ حَقَّ تُقَاتِهِۦ ﴾ [1] .

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ ٱتَّقُواْ رَبَّكُمُ ٱلَّذِى خَلَقَكُم مِّن نَّفْسٍ وَٰحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالاً كَثِيرًا وَنِسَآءً ۚ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ ٱلَّذِى تَسَآءَلُونَ بِهِۦ وَٱلْأَرْحَامَ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ﴾ [2] .

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَقُولُواْ قَوْلاً سَدِيدًا ﴾ [3] .

أما بعد :

فإن المعاملات التجارية لها أهمية كبرى في حياة الناس ، ودراسة أحكام هذه المعاملات التجارية مهمة لهم ، لذا كان على طلاب العلم ورواده أن يبينوا للناس أحكام هذه المعاملات لأن العلم مقدم على العمل كما قال تعالى ﴿ فَٱعْلَمْ أَنَّهُۥ لَآ إِلَٰهَ إِلَّا ٱللَّهُ وَٱسْتَغْفِرْ لِذَنۢبِكَ ﴾ [4] .

وبما أن الدراسة في مرحلة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء تتطلب من الطالب أن يعد بحثاً تكميلياً في موضوعٍ يختاره .

وبعد النظر في الموضوعات التي طرحت تبين لي أن هناك موضوعات قد تكون طرحت من جانبٍ واحد و لم تكن الدراسة لجميع جوانبها ، ومن ذلك موضوع المكاتب العقارية ، والتي انتشرت إبان النهضة العمرانية التي شهدتها المملكة وخاصة في السنوات الأخيرة فقد زادت هذه المكاتب بعد أيام الطفرة التي مرت بها هذه البلاد ، ثم نقصت أعدادها بعد ذلك ، وأما في هذه الأيام فقد زادت وخاصة في المناطق التي تشهد عمراناً متزايداً .

---

[1] سورة ال عمران ، الآية رقم (١٠٢).

[2] سورة النساء ، الآية رقم (١) .

[3] سورة الأحزاب ، الآية رقم (٧٠ — ٧١).

[4] سورة محمد ، الآية رقم (١٩).

وقد صدرت لائحة تنظيم المكاتب العقارية بقرار من مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ١٣٩٨/٢/٧ هـ ، وجاءت اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية بقرار وزير التجارة رقم (١٧٠٤) وتاريخ ١٣٩٨/٥/١٦ هـ .

وقد وقع اختياري على موضوع بعنوان (**أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها ـ دراسة مقارنة ـ**).

وطبيعة هذا البحث أحتاج فيه إلى أنظمة أخرى غير لائحة تنظيم المكاتب العقارية ولائحتها التنفيذية كنظام المحكمة التجارية ونظام السجل التجاري .

أهمية الموضوع :

تبرز أهمية الموضوع من خلال النقاط التالية :

١ ـ أن هذا الموضوع يعتبر من الموضوعات التي تتعلق بتجارة الناس ، بل إن بعضهم جعل من المكتب العقاري مصدر دخله الوحيد .

٢ ـ ما تشهده المملكة من توسع عمراني ، صحبه في ذلك انتشار لهذه المكاتب ، وخاصة في مخططات الأحياء السكنية الجديدة .

٣ ـ جهل البعض ممن انخرط في هذا المجال ببعض الأنظمة والأحكام الفقهية المتعلقة بالمكاتب العقارية ، سواء من أصحاب المكاتب ، أو ممن يرتاد هذه المكاتب بائعاً أو مشترياً .

٤ ـ بيان أن ديننا العظيم لم يترك شيئاً من أمور الناس بلا تبيين ، بل بيّنه الله في كتابه أو رسوله صلى الله عليه وسلم في سنته إما صراحة أو إيماءً ، وعلى أهل العلم استنباط ما خفي على الناس .

أسباب اختيار الموضوع :

دعاني لهذا الموضوع عدة أسباب أهمها :

١ ـــ أنني لم أجد من أفرد هذا الموضوع ببحثٍ مستقل ، وإنما الموجود أبحاث أكثرها عالجت الجانب الفقهي من بعض جوانبه ، و لم تتعرض للجانب النظامي إلا عن طريق الإشارات .

٢ ـــ كثرة المخالفات النظامية والفقهية التي تقع من أرباب هذه المكاتب ومرتاديها .

٣ ـــ محاولة الرصد لحال هذه المكاتب عن قرب ، وذلك عن طريق استبانة تم توزيعها على عدة مكاتب ، وقد خرجت منها بنتيجة قد تكون أقرب للواقع وللمخالفات الموجودة .

وقد حفزني لذلك دراستي السابقة لعلم الإحصاء .

٤ ـــ كثرة أسئلة المستفتين لأهل العلم عن بعض أحكام هذه المكاتب ، فكان لا بد من تبيين الحكم الفقهي لها ، وكذلك ما يتعلق بالجانب النظامي والذي يجهله كثير من مرتادي هذه المكاتب ، وهذا السبب وحده كافٍ لأن يفرد مثل هذا الموضوع بالبحث .

٥ ـــ وجود مطالبات قائمة من بعض المختصين بالعقار ممن يطالبون بوجود دراسات علمية مقننة ، ومن خلالها يعطى الدارس شهادات معتمدة في الدبلوم والبكالوريوس .

فأحببت أن أطرق هذا المجال مبيناً أوجه الخلل والقصور في بعض جوانبه ، والمتمثلة في المخـــالفات القائمة ، وأوجه القوة في الجانب الآخر ، وهل العقوبات التي قررها الشريعة أو قرَرها النظام تعتبر عقوبات تطُبَقها الجهات المعنية أم لا ؟!

وهو ما أسعى جاهداً في هذا البحث لإبرازه وتجليته .

الدراسات السابقة :

من خلال زيارتي لبعض المكتبات العامة كمكتبة المعهد العالي للقضاء ، ومكتبة معهد الإدارة ، ومكتبة الملك عبدالعزيز العامة ، وجدت أبحاثاً متفرقة تعالج في أغلبها أحد جانبين :

إما الجانب الاقتصادي ، أو الجانب الفقهي .

ولعل أقرب الدراسات التي قد يكون لها تعلق ببحثي ما يلي :

١ - رسالة دكتوراه قدمت لقسم الفقه بكلية الشريعة بجامعة الإمام سنة ١٤٠٨هـ بعنوان : (الوساطة التجارية في المعاملات المالية) للدكتور : عبد الرحمن بن صالح الأطرم ، وقد كان بحثه منصباً على جانب التأصيل والتقعيد في أحكام الوساطة والسمسرة ، وقد تعرض لبعض أحكام المكاتب العقارية في مبحث من رسالته لكنه لم يطل النفس فيها .

ويختلف بحثي عن بحثه أنني بحثت المخالفات النظامية والفقهية ، وأسهبت في شرح المواد النظامية .

٢ - بحث تكميلي قدم لقسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء سنة ١٤١٥هـ بعنوان عقد السمسرة في الفقه والنظام للباحث : محمد بن صالح المقبل وقد اشتملت خطة الباحث في موضوعه على مقدمه ، وتمهيد ، وثلاثة فصول فتكلم في الفصل الأول : عن أركان عقد السمسرة ، وفي الفصل الثاني : تكلم فيه عن آثار عقد السمسرة ، وفي الفصل الثالث : تكلم عن انتهاء عقد السمسرة .

فبحثه ــ وفقه الله ــ كان عاماً في عقد السمسرة ، وبحثي يعتبر خاصاً للمكاتب العقارية .

٣ ــ بحث تكميلي قدم لقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء سنة ١٤٢٥هـ بعنوان : (أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية) للباحث : وحيد بن عبد الله العبد القادر .

وقد اشتملت خطة الباحث في موضوعه هذا على مقدمة ، وتمهيد ، وثلاثة فصول فتكلم في الفصل الأول : عن تأصيل المساهمات فقهياً وشروط صحتها ، وفي الفصل الثاني : ذكر إجراء المساهمات ، وفي الفصل الثالث : ذكر أحكام قضائية في حل منازعات المساهمات العقارية ، ثم أنهى بحثه بالخاتمة .

٤ ـــ بحث تكميلي لمرحلة الماجستير في قسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء عام ١٤٢٧هـــ بعنوان : (الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية) قدمه الباحث زياد بن عبد المحسن العجيان .

وقد اشتملت خطة الباحث على مقدمه وتمهيد وثلاثة فصول تكلم في الفصل الأول عن : حقيقة خدمات المكاتب العقارية .

وفي الفصل الثاني : عن أحكام خدمات المكاتب العقارية ، أما في الفصل الثالث فتكلم عن العوض عن خدمات المكاتب العقارية .

والباحث – وفقه الله – قد أجاد وأفاد عن خدمات المكاتب العقارية من الناحية الفقهية إلا أنه لم يتعرض للناحية النظامية إلا مجرد إشارات أحياناً مثل إشارته – وفقه الله – إلى شروط تسجيل المكاتب العقارية في السجل التجاري .

وبالنظر إلى خطة بحثي مقارنة ببحثه فإن هناك فروقاً من أهمها :

١ – أن بحثه لم يتعرض للناحية النظامية وإنما كان منصباً على الناحية الفقهية وأسهب فيها .

٢ – أن بحثي يبيّن المخالفات النظامية والفقهية للمكاتب العقارية .

٣ – أن بحثي لهذه القضية تناول جانباً استقرائياً وكذلك جانباً وصفياً تحليلياً بوجود استبانة حكّمت من قبل محكّمين ومن ثم تم توزيعها على المكاتب العقارية للاستفادة منها .

منهج البحث :

أولاً : أساليب البحث :

ألتزم في بحثي بما يناسبه من الأساليب الآتية :

١ الأسلوب الاستقرائي ، وذلك بتتبع الأجزاء للوصول إلى قاعدة كلية .

٢ الأسلوب التأصيلي ، بإرجاع كل رأي او مسألة إلى أصولها ، وتوثيق المعلومة من مواردها .

٣ الأسلوب الاستنباطي ، وهو الاستنتاج من القواعد المسلمة أموراً أخرى .

٤ الأسلوب النقدي ، بتقويم الرأي أو الدليل والحكم عليه .

٥ أسلوب المقارنة ، بين المذاهب الفقهية ــــ وبينها وبين الأنظمة ، أو القانون الدولي العام والمواثيق الدولية.

٦ الأسلوب التحليلي ، الذي يقتضي : تقسيم الكل إلى أجزاء ورد الشيء إلى عناصره وتفكيك رموزه وغوامضه .

ثانياً : إجراءات البحث :

في إعداد البحث أتبع الخطوات الآتية :

١ العناية باختيار الموضوع وعنوان البحث من حيث التحديد والدقة .

٢ تحديد مشكلة البحث ، وبيان أهدافه والدراسات السابقة وتوظيفها في البحث .

٣ جمع المادة العلمية من مصادرها الأصلية .

٤ صياغة البحث بأسلوب علمي دقيق واضح .

٥ العناية بالتعريف بالألفاظ الغريبة والمصطلحات العلمية الواردة في البحث .

٦ توثيق النصوص والمقولات من مصادرها ، وتوثيق الآراء والأفكار ونسبتها إلى أصحابها .

٧ عزو الآيات القرآنية الكريمة ، وتخريج الأحاديث والآثار من دواوينها ، مع الحكم عليها .

٨ العناية بالمسائل الخلافية ، بتحرير محل الخلاف وسببه أولاً ، ثم ذكر الأقوال بأدلتها ومناقشتها ثم الترجيح .

٩ المقارنة بين الفقه والنظام مبتدئاً بما يقتضيه البحث بالنظام أولاً ثم الفقه ثم المقارنة .

١٠ – ذكر الجديد والنازلة التي لها علاقة بالموضوع وذكر أقوال العلماء المعاصرين فيها .

١١ – ترجمة الأعلام غير المشهورين .

١٢ – التزام علامات الترقيم المتعارف عليها .

١٣ – ذكر التطبيقات القضائية التي تتطلبها الدراسة متى وجدت ، مع تحليلها .

١٤ – الالتزام بالخطة المعتمدة من القسم .

١٥ – وضع خاتمة في نهاية البحث تتضمن نتائج البحث والتوصيات المناسبة .

١٦ - عمل الفهارس اللازمة .

١٧ - إخراج البحث وطباعته وفق تعليمات القسم والنموذج المعتمد .

١٨ - بيان وجه الدلالة من الأدلة مع التوثيق .

١٩ - اتباع التوثيق العلمي في التهميش .

٢٠ - الالتزام بمناهج البحث العلمي ومن ضمنها ما ذكر .

خطة البحث :

وأما بالنسبة لخطة البحث فقد اشتملت على تمهيد وثلاثة فصول كانت كالتالي :

التمهيد :

ويشتمل على المباحث التالية :

المبحث الأول : التعريف بمصطلحات البحث :

المطلب الأول : تعريف المخالفة لغة واصطلاحاً .

المطلب الثاني : تعريف مكاتب العقار لغة واصطلاحاً.

الفرع الأول : تعريف المكاتب لغة واصطلاحاً .

الفرع الثاني : تعريف العقار لغة واصطلاحاً.

الفرع الثالث : المراد بالمكاتب العقارية بوصفها اسماً مركباً .

المطلب الثالث : تعريف العقوبة لغة واصطلاحاً .

المبحث الثاني : شروط فتح المكتب العقاري في النظام والفقه :

المطلب الأول : شروط فتح المكتب العقاري في النظام .

المطلب الثاني : شروط فتح المكتب العقاري في الفقه .

المبحث الثالث: أنواع المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري وتكييفها الفقهي :

المطلب الأول : أنواع المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري .

المطلب الثاني : التكييف الفقهي للمعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري :

الفرع الأول : مشروعية عمل صاحب المكتب العقاري .

المطلب الثاني : عقوبة تغيير حدود الأراضي في النظام والفقه .

الخاتمة :

وتتضمن أهم نتائج البحث والتوصيات .

الملاحق .

الفهرس : ويشمل :

أولاً : فهرس الآيات القرآنية .

ثانياً : فهرس الأحاديث والآثار .

ثالثاً : فهرس الأعلام .

رابعاً : فهرس المصادر والمراجع .

خامساً: فهرس الموضوعات .

وقبل الختام أتوجه بالشكر والثناء والحمد لله رب العالمين ، فهو أهل الحمد ومستحقه ، على نعمه العظيمة ، وآلائه الجسيمة .

ثم الشكر موصول لوالدي الكريمين عملاً بقوله تعالى ﴿أَنِ ٱشْكُرْ لِى وَلِوَٰلِدَيْكَ إِلَىَّ ٱلْمَصِيرُ ﴾[1] ، اللذين ما فتئا لي نصحاً وحرصاً وعناية ، فغفر الله لهما ، وأسبغ عليهما لباس الصحة والعافية في الدنيا والآخرة .

ولزوجتي التي صبرت وتحملت أيام دراستي وبحثي فلا حرمها الله الأجر .

كما أتقدم بالشكر والعرفان لجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ممثلةً في قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء على إتاحته ا لي إكمال الدراسة العليا .

والشكر موصول لكل من كانت له يد في هذا البحث .

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .

---

[1] سورة لقمان ، الآية رقم ١٤ .

التمهيد

ويشتمل على المباحث التالية :

المبحث الأول : التعريف بمصطلحات البحث :

المطلب الأول : تعريف المخالفة لغة واصطلاحاً .

المطلب الثاني : تعريف مكاتب العقار لغة واصطلاحاً.

المطلب الثالث : تعريف العقوبةلغة واصطلاحاً .

المبحث الثاني : شروط فتح المكتب العقاري في النظام والفقه .

المطلب الأول : شروط فتح المكتب العقاري في النظام .

المطلب الثاني : شروط فتح المكتب العقاري في الفقه .

المبحث الثالث: أنواع المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري وتكييفها الفقهي .

المطلب الأول : أنواع المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري .

المطلب الثاني : التكييف الفقهي للمعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري .

المبحث الأول : التعريف بمصطلحات البحث :

المطلب الأول : تعريف المخالفة لغة واصطلاحاً :

تعريف المخالفة في اللغة : تأتي المخالفة في اللغة بمعنى المفارقة أي مفارقة من هو معه ، أو مفارقة ما عليه الجماعة ، يقال : خلف فلان بعقبي إذا فارقه على أمر فصنع شيئاً آخر .

ويقال : خلف فلان أصحابه إذا لم يخرج معهم .

قال تعالى ﴿ رَضُواْ بِأَن يَكُونُواْ مَعَ ٱلْخَوَالِفِ ﴾ [1] ، وقال ﴿ فَٱقْعُدُواْ مَعَ ٱلْخَٰلِفِينَ ﴾ [2] ، والخوالف هنا النساء .

ويقال عبد خالف وصاحب خالف إذا كان مخالفاً .

ورجل خالف وامرأة خالفة إذا كانت فاسدة أو متخلفة في مترلها ، وقيل رجل خالف وخالفه أي كثير الخلاف .

والخلاف المخالفة قال تعالى ﴿ فَرِحَ ٱلْمُخَلَّفُونَ ﴾ [3] أي مخالفة رسول الله [4] .

فيكون معنى المخالفة في اللغة : القيام بعمل لا يوافق عمل الآخرين ، أو عدم القيام بما قاموا به من عمل .

وأما في الاصطلاح الشرعي فقد تكلم الإمام القرطبي [5] عن مصطلح المخالفة في معر ض تفسيره لقوله تعالى ﴿فَلْيَحْذَرِ ٱلَّذِينَ يُخَالِفُونَ عَنْ أَمْرِهِۦٓ ﴾ [6] .

---

[1] سورة التوبة ، رقم الآية ٨٧ .

[2] سورة التوبة ، رقم الآية ٨٣ .

[3] سورة التوبة ، رقم الآية ٨١ .

[4] الصحاح للجوهري ٤٣/٥ ، تهذيب اللغة للأزهري ١٧٥/٧ .

[5] هو محمد بن أحمد الأنصاري ، الخزرجي ، المالكي ، المفسر ، رحل إلى المشرق واستقر بمصر ، من شيوخه أحمد ابن عمر القرطبي المحدث الأصولي صاحب كتاب المفهم لما أشكل من تلخيص كتاب مسلم .
له عدة مؤلفات ، أهمها : الجامع لأحكام القرآن ، والتقريب لكتاب التمهيد (مخطوط) ، توفي بمصر سنة ٦٧١ هـ . (شذرات الذهب ٣٣٥/٥ ، الأعلام ٣٢٢/٥) .

[6] سورة النور ، رقم الآية ٦٣ .

فقال :

(يخالفون عن أمره أي يعرضون عن أمره)[1] .

وقال الشوكاني[2] : (أي يخالفون أمر النبي صلى الله عليه وسلم بترك العمل بمقتضاه وعدى فعل المخالفة بعن مع كونه متعدياً بنفسه لتضمينه معنى الإعراض أو الصد)[3] .

فالمخالفة في الاصطلاح الشرعي : هي ترك ما جاء به الشارع الحكيم على وجه يتضمن الإعراض أو الصد .

ويلحظ أن المعنيين اللغوي والاصطلاحي بينهما عموم وخصوص فالمعنى اللغوي أعم من المعنى الاصطلاحي الشرعي ، فالمخالفة في المعنى اللغوي يقصد بها مطلق المخالفة فتشمل ما كان لأمرٍ من الشارع الحكيم وما كان لغيره بخلاف المعنى الاصطلاحي الشرعي فهو خاص بمخالفة ما شرعه الشارع الحكيم .

والمعنى المقصود للمخالفة في هذا البحث هو : كل فعل أو امتناع يرتكبه صاحب المكتب العقاري ويجافي فيه واجباته النظامية أو الفقهية أو كليهما .

---

[1] الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ٣٢٣/١٢ .

[2] هو محمد بن علي بن عبد الله الشوكاني ، ولد سنة ١١٧٢هـ وتفقه على مذهب زيد بن علي ، طلب الحديث حتى فاق فيه أهل زمانه ، وخلع ربقة التقليد ، له مؤلفات عديدة منها : فتح القدير في التفسير ، ونيل الأوطار في الحديث ، وإرشاد الفحول في الأصول ، توفي رحمه الله سنة ١٢٥٠هـ
(البدر الطالع ٢١٤/٢-٢٥٠، معجم المؤلفين ٥٣/١١).

[3] فتح القدير للشوكاني ٨٤/٤ .

المطلب الثاني : تعريف مكاتب العقار لغة واصطلاحاً

الفرع الأول : تعريف المكاتب لغةً واصطلاحاً :

قال في المحكم والمحيط الأعظم في تعريفه للمكتب في اللغة وأصل اشتقاقها :

(الكاف والتاء والباء :

كتب الشيء يكتبه كتباً، وكتاباً وكِتبةً: خطه .

والكتاب: ما كتب فيه ، والجمع : كتب ، والمكتب: موضع الكتاب)[1] .

و جاء في معجم لغة الفقهاء مبيناً التعريف الاصطلاحي للمكتب فقال :

(المَكْتب: بفتح فسكون جمعه مكاتب، الموضع الذي تتم فيه الكتابة، ومنه مكتب تعليم الخط)[2].

---

[1] المحكم والمحيط الأعظم لابن سيده (٣ / ١٦٠) .

[2] معجم لغة الفقهاء لمحمد قلعجي (١ / ٤٥٥) .

الفرع الثاني : تعريف العقار لغةً واصطلاحاً :

تعريف العقار من حيث اللغة :

العقار بفتح العين : كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل ، وهو مأخوذ من عقر الدار – أصله – ، وجمعه عقارات ، ويقابله المنقول ، والعقار من كل شيء خياره [١] .

تعريف العقار من حيث الاصطلاح النظامي **:**

يعود إلى تعريفه الفقهي ، وذلك لأخذ المملكة العربية السعودية بالشريعة الإسلامية .

أما تعريف العقار من حيث الاصطلاح الفقهي :

عُرِّف بعدة تعريفات ، فقد عرّفه الحنفية فقالوا : العقار : هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي [٢] .

و جاء عند المالكية قولهم : العقار : اسم للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر [٣] .

وعند الشافعية العقار هو : الأرض والبناء والشجر[٤].

وعند الحنابلة العقار : أرض ودور وبساتين ونحوها كمعاصر وطواحين [٥] .

وكل هذه التعريفات متقاربة المعاني .

ويمكن أن يقال في تعريف العقار : هو كل ما يملكه الإنسان من الأراضي ، وما أنشئ عليها [٦] .

---

[١] لسان العرب لابن منظور ٤/ ٥٩٦ ، المصباح المنير للفيومي ٢/ ٤٢١ .

[٢] فتح القدير لابن الهمام ٦/ ٢١٥ ، درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١/ ١٠١ ، رقم المادة ١٢٩ .

[٣] حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣/ ٤٧٩ .

[٤] مغني المحتاج شرح المنهاج للشربيني ٢/ ٨٠ ، ١٥٠ .

[٥] كشاف القناع للبهوتي ٣ / ٢٧٣ .

[٦] مجلة البحوث الإسلامية (٧٥ / ٢٩٠) .

الفرع الثالث : تعريف مكاتب العقار :

عرفت مكاتب العقار كما في كتاب الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية العامة بأنها : (المكاتب أو المحلات التي تقدم خدمات تأجير و بيع العقارات و الأراضي)[1] .

ويلاحظ على هذا التعريف إغفاله لسمة المكتب العقاري الأساسية وهي الوساطة .

وكذلك لم يشر هذا التعريف لخدمة الشراء ، فالمكتب العقاري يقوم بخدمة البيع والشراء معاً .

وعرف أحد الباحثين المكتب العقاري بقوله : (هو منشأة تقوم بالوساطة بين عاقدين في عقار مقابل عوض)[2] .

وقد ينتقد هذا التعريف بأن العوض هو ما تعقب به الشئ على جهة المثامنة فيقال هذا الدرهم عوض من خاتمك وهذا الدينار عوض من ثوبك ، فيكون التعبير بالأجر أولى.

وكذلك فإن المكاتب الآن لا يقتصر عملها على الوساطة فقط بل هناك أعمالٌ غير الوساطة كإدارة الأملاك وغيرها .

و جاء في تنظيم لائحة المكاتب العقارية ما يفيد تعريفها ، وذلك في مقدمة لائحة تنظيم المكاتب العقارية فقد جاء فيها ما نصه :

(إن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار)[3] .

---

[1] الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية العامة ، ص٢٨.

[2] الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية للباحث زياد بن عبدالمحسن العجيان ص ١٣ .

[3] لائحة تنظيم المكاتب العقارية ص ١٣ .

وهو تعربف وجيز مقتضب ، ولذا لم يأت بكل ما يمكن أن يعرّف به ، فلم يذكر مثلاً الشراء واكتفى بذكر البيع .

ويلحظ على هذه التعريفات السابقة أنها ليست جامعة مانعة ، ولعل التعريف المختار[1] هو أن يقال :

إن المكتب العقاري عبارة عن : " منشأة تجارية تقوم بالوساطة في البيع والشراء والإيجار وغيرها عن طريق عقد بين صاحب المنشأة والعميل مقابل أجر معلوم " .

فقول الباحث " منشأة تجارية " حتى يعلم أنها خاضعة للمحاكم التجارية وليس للمحاكم العامة .

لأن الأعمال التجارية بطبيعتها أو بتبعيتها تكون خاضعة للمحاكم التجارية .

وقوله (تقوم بالوساطة... وغيرها) حتى لا يقصر العمل في المكاتب العقارية على عمل معين كالوساطة في البيع والشراء فقط ، فلا تدخل فيه بقية الأعمال ، بل يدخل العمل المادي والقانوني كذلك ، فيكون التعريف جامعاً فيدخل فيه ما يستجد من أعمال ليست موجودة الآن .

وقوله (عن طريق عقد بين صاحب المنشأة والعميل) تقرير أن هذه الأعمال لا بد من وجود عقد بين طرفين هما صاحب المكتب العقاري والعميل ، وهذا العقد هو المرجع عند حدوث النزاع .

فلا يعتبر تبرع صاحب المكتب من تلقاء نفسه لإيجاد عقار للعميل عملاً يستحق عليه أجراً لعدم وجود العقد بينهما .

وقوله (مقابل أجر معلوم) فيه دلالة على أن العقد عقد معاوضة[2] لا تبرع .

---

[1] هذا التعريف من اجتهاد الباحث .

[2] عقد المعاوضة هو العقد الذي يقوم على أساس إنشاء وجائب متقابلة بين العاقدين يأخذ فيها كل من الطرفين شيئاً ويعطي في المقابل شيئاً ، وذلك كالبيع والإجارة . (المدخل الفقهي العام ١/٦٤٠) .

وقد كان الدلالون يقومون بعمل أصحاب المكاتب العقارية في السابق ، وقد عني بهم أهل العلم ووضعوا لهم آداباً وشروطاً ، وستذكر في موضعها بإذن الله .

المطلب الثالث : تعريف العقوبة لغة واصطلاحاً :

تعريف العقوبة في اللغة :

العقوبة مأخوذة من الفعل عاقب يعاقب معاقبة وعقوبة وعقاباً.

قال في لسان العرب: (والعقاب والمعاقبة أن تجزى الرجل بما فعل سواءً ، والاسم العقوبة وعاقبه بذنبه معاقبة وعقاباً أخذ به، وتعقيب الرجل إذا أخذته كان منه)[1].

وقال في تهذيب اللغة: (والعقاب والمعاقبة أن تجزي الرجل بما فعل سواءً ، والاسم العقوبة ويقال أعقبته بمعنى عاقبته) [2].

تعريف العقوبة في الاصطلاح :

عرفت العقوبة بتعريفات كثيرة ، منها:

١ – ماعرفه الحنفية بقولهم : (العقوبة تكون على فعل محرم ، أو ترك واجب ، أو سنة ، أو فعل مكروه) [3] .

٢ – وعرفها المالكية فقالوا : (العقوبة هي زواجر ، إما على حدود مقدرة ، وإما تعزيرات غير مقدرة)[4].

٣ – وعرفها الشافعية فقالوا: (العقوبة جزاء على الإصرار على ذنب حاضر ، أو مفسدة ملابسة لا إثم على فاعلها ، أو جزاء على ذنب ماض منصرم ، أو عن مفسدة منصرمة)[5].

٤ – وعرفها الحنابلة فقالوا : (العقوبة تكون على فعل محرم ، أو ترك واجب) [1] .

---

[1] لسان العرب لابن منظور ٢١٩/١.

[2] تهذيب اللغة للأزهري ١٨٣/١.

[3] معين الحكام للطرابلسي ص ١٩٥.

[4] تهذيب الفروق بهامش الفروق ٤ / ٢٠٤.

[5] قواعد الأحكام للعز بن عبد السلام ١ / ١٥٧.

والمتأمل في هذه التعريفات يرى أن بعضها تعريف بالتمثيل كتعريف الحنفية والحنابلة ، وفي بعضها توسع كما عند الحنفية والشافعية ، وبعضها فيه طول كما عند الشافعية.

والتعريف المراد للعقوبة في هذا البحث هو: الجزاء الذي يوقعه ولي الأمر أو من ينوب عنه على من ارتكب مخالفة نظامية أو شرعية من أصحاب المكاتب العقارية .

وتنقسم العقوبة من حيث تقديرها إلى قسمين:

الأول: العقوبات المقدرة ، وتسمى الحدود ، وهي التي ورد تقديرها بنصوص من الكتاب أو السنة ، في جرائم معينة [٢] .

الثاني: العقوبات غير المقدرة ، وتسمى التعزيرات .

والتعزير تأديب استصلاح وزجر عن ذنوب لم تشرع فيها حدود ، ولا كفارات [٣] .

وما تشرعه الأنظمة المرعية يعتبر من هذا القبيل ، ومنه العقوبات التي سنها النظام على مخالفي تنظيم المكاتب العقارية .

---

[١] الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٦٥.

[٢] الأحكام السلطانية للماوردي ص ٢٧٥، ومعين الحكام للطرابلسي ١٩٥، والسياسة الشرعية لابن تيمية ٨٣ .

[٣] معين الحكام للطرابلسي ١٩٤، مجموع فتاوى ابن تيمية ٣٥ / ٤٠٢ ، والمغني لابن قدامة ١٢ / ٥٢٣. مجلة البحوث الإسلامية ٦٦ / ٢٦٤ .

المبحث الثاني : شروط فتح المكتب العقاري في النظام والفقه :

المطلب الأول : شروط فتح المكتب العقاري في النظام :

نص نظام المكاتب العقارية على أنه مكتب تجاري ، وذلك في مقدمة لائحة تنظيم المكاتب العقارية فقد جاء فيها ما نصه :

(إن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام ١٣٥٠ هـ ونظام السجل التجاري الصادر عام ١٣٧٥ هـ)[١].

ولذا فلا بد من توفر عدة شروط لفتح المكتب العقاري ، منها ما يجب توفره لتقييد المكتب العقاري في السجل التجاري ، ومنها ما يجب على صاحب المكتب العقاري الالتزام وعدم الإخلال به أثناء قيامه بالعمل في مكتبه ، فكانت شروط فتح المكتب العقاري كالتالي :

١. أن يكون صاحب المكتب العقاري ومديره سعودي الجنسية ، وقد نصت عليه المادة الأولى من لائحة تنظيم المكاتب العقارية [٢].
٢. إذا تعدد ملاك المكتب العقاري فلا بد أن يكون المكتب العقاري على هيئة شركة تضامن سعودية ، وقد نصت عليه المادة الثالثة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية [٣].
٣. أن يكون المكتب العقاري مقيداً بالسجل التجاري كما نصت عليه المادة الأولى من لائحة تنظيم المكاتب العقارية[٤] .

ولكي يقيد المكتب العقاري في السجل التجاري لا بد من توافر عدة أمور ـــ وقد تمت الإشارة إليها في المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[٥] ـــ وهي كالتالي :

---

[١] لائحة تنظيم المكاتب العقارية ص ١٣ .

[٢] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ١ .

[٣] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٣ .

[٤] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ١.

[٥] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٢.

أ -صورة طبق الأصل من حفيظة النفوس – والتي تسمى الآن بطاقة الهوية الوطنية – لصاحب المكتب العقاري .

ب - شهادة حسن السيرة والسلوك من العمدة لصاحب المكتب ومديره .

ت - تعهد من تاجرين على الأقل يفيد عدم إشهار إفلاس كل من صاحب المكتب العقاري ومديره ، أو أنه قد رد لهم الاعتبار .

ث - صورة طبق الأصل من صك ملكية المكتب أو عقد إيجاره .

ج تعهد بمزاولة العمل بالذمة والأمانة .

ح تعهد بعدم مزاولة المكتب أي عمل آخر خلاف النشاط العقاري .

خ تعهد بتفويض سعودي يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إجادة صاحب المكتب القراءة والكتابة .

٤. وضع عبارة (مكتب عقاري) على اللوحات وجميع المطبوعات الصادرة من المكتب وذلك إلى جانب الاسم ورقم السجل التجاري، كما نصت عليه المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[1] .

٥. أن يكون لديه دفاتر وسجلات مرقمة ومنتظمة الصفحات ومعتمدة من مكتب السجل التجاري يدون فيها كل ما يتعلق بالمتعامل مع المكتب العقاري ، وأن يعلم مكتب السجل التجاري بأي تغيير في البيانات التي دونت ، كما نصت عليه المادتان السادسة والسابعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[2] .

وقد نصت المادة السادسة من نظام المحكمة التجارية على عدة دفاتر يلتزم التاجر بها ـــ ومنهم صاحب المكتب العقاري ـــ وهي :

أ -دفتر " اليومية ": وهو الدفتر المُشتمِل على بيان جميع ما له وما عليه من الديون يوماً بيوم وبيان أعمال تجارته مما باعه واشتراه وقبله وحوله واستدانه وأدانه وقبضه ودفعه في نقود وأمتعة وأوراق مالية وتجارية وبيان المبالغ المنصرفقعلى منزله ومحله شهراً فشهر إجمالاً.

---

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٦ .

[2] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٦ و المادة ٧ .

ب - دفتر " الكوبية ": وهو الدفتر الذي يرصد فيه صور المكاتيب والكشوفات التي تصدر من محل تجارته المُتعلقة بأشغاله التجارية على أن يحفظ عموم التحارير والكشوفات التي ترد إليه من هذا النوع في ملف خاص.

ت - دفتر الجرد: وهو الدفتر الذي يجرد فيه سنوياً أمواله التجارية منقولة كانت أو غير منقولة ويحصر فيه كُل ما له وعليه من الديون.

ث - دفتر التوثيق: وهو الذي يُقيد فيه التاجر بيوعه ومعاملاته مع بيان الإيضاحات اللازمة ويُأخذ عليه إمضاء المُشتري أو صاحب المُعاملة توثيقاً للمُعاملة وليكون حجة على المُشتري عند المراجعة والاقتضاء[1].

يجب أن تكون كُل من دفاتر اليومية والجرد والتوثيق مُحررات بصورة مُنتظِمة دون أن يتخلل الصحيفة فراغ أو بياض وأن تكون خالية من العلاوات والتحشية والمسح والحك وأن تكون صحائفُها مُرقمة بعدد مُتسلسل من الابتداء إلى الانتهاء ، وهو ما نصت عليه المادة السابعة من نظام المحكمة التجارية [2] .

ويجب أن تكون هذه الدفاتر قبل استعمالِها مُسجلة في قلم المحكمة التجارية حسب الأصول ، كما نصت عليه المادة الثامنة من نظام المحكمة التجارية[3] .

٦. الاحتفاظ بخزينة صالحة لحفظ المستندات والصكوك المتعلقة بمعاملاته أو صور منها ، وقد نصت عليه المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[4] .

٧. الاحتفاظ بالمراسلات المتعلقة بالمكتب بصورة منتظمة ، كما نصت عليه المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[5] .

---

[1] نظام المحكمة التجارية المادة ٦ .

[2] نظام المحكمة التجارية المادة ٧ .

[3] نظام المحكمة التجارية المادة ٨ .

[4] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٦ .

[5] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٦ .

٨. يلتزم صاحب المكتب في معاملاته بالمحافظة على الأسرار والمعلومات وفقاً للعرف التجاري ، ورد المستندات إلى أصحابها عند الطلب ، كما نصت عليه المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية [١] .

٩. على صاحب المكتب العقاري أن يحصل من مالك العقار المعروض للبيع على صك الملكية مقابل إيصال استلام ، وإذا لم يأت به فلا يجوز له التوسط فيه ، وعليه كذلك أن يتحقق من صحة الملكية ، وأن العقار لم تنزع ملكيته للمصلحة العامة ، كما نصت عليه المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[٢] .

١٠. لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يتقاضى عمولة بيع تزيد على ٢.٥% من قيمة العقار المباع ، كما لا يجوز له الحصول على عمولة إيجار تزيد على ٢.٥% من قيمة الإيجار لسنة واحدة ، حتى ولو كان العقد لمدة أطول أو تجدد لمدة أخرى .

وفي حالة حصول المكتب على عمولات من المتعاملين معه تجاوز في مجموعها النسبة المنصوص عليها في هذه المادة ، يلتزم برد الزيادة ، كما نصت عليه المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية[٣] .

١١. عدم استلام أي مبلغ مالي إلا من قبل صاحب المكتب العقاري أو وكيله الشرعي ولا يحق لأيٍّ منهما التصرف في المال الذي يتسلمه إلا فيما استلم من أجله ، وقد نصت عليه المادة السادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية [٤] .

---

[١] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٧ .

[٢] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٨ .

[٣] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٩ .

[٤] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٦ .

المطلب الثاني : شروط فتح المكتب العقاري في الفقه :

إن الشروط المذكورة في النظام تعتبر شروطاً تكتسب الشرعية مادام أن ولي الأمر قد أمر بها ، فهي من المصالح المرسلة[1] ، فكل ما ذكر في النظام فهو شرط يجب العمل به وعدم مخالفته .

ولكن على صاحب المكتب العقاري أن يتحلى بمكارم الأخلاق ومحاسن العادات ، فإن في حسن الخلق مكسباً له في الدنيا والآخرة ، فأحسن الناس أخلاقاً ، هم أحب الناس إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم ، وأقربهم مجلساً منه يوم القيامة كما جاء عنه عليه السلام قوله " أكمل المؤمنين إيمانا أحاسنهم أخلاقا الموطؤون[2] أكنافاً الذين يألفون و يؤلفون و لا خير فيمن لا يألف و لا يؤلف " [3].

وجاء عنه عليه السلام قوله " وخيار أمتي أحاسنهم أخلاقاً "[4] .

وعن النواس بن سمعان رضي الله عنه[5] عن النبي صلى الله عليه وسلم قال " البر حسن الخلق "[6] .

وقد ذكر بعض أهل العلم جملة من الآداب التي ينبغي على صاحب المكتب العقاري التحلي والتخلق بها ، وذلك في معرض حديثهم عن الدلالين وآدابهم ـــ فمن ذلك :

١ ألا يزيد في ثمن أو أجرة عقار من نفسه إلا أن يزيد فيها مالكها [7].

---

[1] المصالح المرسلة هي كل مصلحة لم يرد في الشرع نص على اعتبارها بعينها او بنوعها . (المدخل الفقهي العام ١/١٠٠) .

[2] من التوطئة وهي التمهيد والتذليل وفراش وطيء لا يؤذي جنب النائم ، والأكناف الجوانب ، أراد الذين جوانبهم وطيئة . (فيض القدير للمناوي ٣/٤٦٤) .

[3] أخرجه الطبراني في المعجم الصغير برقم (٦٠٥) ، وقد حسنه الألباني كما في السلسلة الصحيحة ٢ / ٣٨٩ .

[4] أخرجه البخاري في الأدب المفرد برقم (١٣٠٨) وصححه الألباني .

[5] النواس بن سمعان الكلابي ويقال الأنصاري ، له صحبة ، روى عنه أبو إدريس الخولاني وأهل الشام ، قال أبو عمر بن عبد البر يقال إن أباه سمعان بن خالد وفد على النبي صلى الله عليه و سلم فدعا له رسول الله صلى الله عليه و سلم وأعطاه نعليه فقبلهما رسول الله صلى الله عليه و سلم وزوجه أخته فلما دخلت على النبي صلى الله عليه و سلم تعوذت منه فتركها وهي الكلابية .

(الثقات لابن حبان ٣/٤٢٢ ، تهذيب الكمال ٣٠ / ٣٧) .

[6] أخرجه مسلم في كتاب البر والصلة والأدب ، باب تفسير البر والإثم برقم ١٤ ـــ ٢٥٥٣ .

[7] انظر : معالم القربة لابن الإخوة ص ١٦٤.

٢ أن لا يقبض أجرة العقار أو ثمنه ، من غير أن يوكله مالك العقار في القبض.

٣ إذا كان العقار لصاحب المكتب العقاري فلا يزيد في ثمنه من تلقاء نفسه ، ويوهم الناس أن هذا الثمن دفعه له فيها بعض التجار ، وأنها ليست ملكه وهذا فيه من الغش والتدليس مالا يخفى .

٤ إذا علم صاحب المكتب العقاري أن في العقار عيباً وجب عليه أن يعلم المشتري بذلك العيب ويوقفه عليه[١] ، فقد قال النبي صلى الله عليه وسلم : " البيعان بالخيار ما لم يتفرقا أو قال حتى يتفرقا ، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما ، وإن كتما وكذبا محقت بركة بيعهما "[٢] .

٥ ينبغي على أصحاب المكاتب العقارية التوثيق والتحفظ فيما باعوه خشية الوقوع في بيع موقوف[٣] فإن باع ما هو موقوف فقد شارك البائع في الإثم ، وكذلك يستحلفوا ألا يبيعوا ما يظن به أنه خرج عن يد صاحبه بكتابة تحبيس ، ولا كتابة إقرار ، ولا رهن ، ولا شبهة ، ولا لصبي ولا ليتيم إلا بإذن وصيه [٤] .

٦ أن يحسن الظن بالناس ، وبأمثاله من أصحاب المكاتب ، ولا يتهمهم بسوء النية وأنهم لا يريدون له الخير[٥]، كما قال الله تعالى : ﴿ يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱجْتَنِبُواْ كَثِيرًا مِّنَ ٱلظَّنِّ إِنَّ بَعْضَ ٱلظَّنِّ إِثْمٌ ﴾[٦] .

---

[١] معالم القربة لابن الإخوة ص ١٦٤ ، ونهاية الرتبة في طلب الحسبة للشيزري ص ٢٤٧ .

[٢] متفق عليه ، أخرجه البخاري في كتاب البيوع ، باب إذا بيّن البيعان ولم يكتما ونصحا برقم ٢٠٧٩ وكذا برقم ٢٠٨٢ ، ٢١٠٨ ، ٢١١٠ ، ٢١١٤ ، ومسلم في كتاب البيع ، باب الصدق في البييع والبيان برقم ١٥٣٢ .

[٣] البيع الموقوف هو ما يكون مشروعاً بأصله ووصفه ، ويفيد الحكم على سبيل التوقف وامتنع تمامه لأجل غيره ، كبيع مال الغير ، ويسمى البائع حينئذ فضولياً ، لتصرفه في حق غيره بغير إذن شرعي ، فمن باع ملك غيره يكون البيع موقوفاً على إجازة المالك ، إن شاء رده ، وإن شاء أجاز . (الموسوعة الفقهية ٩/٩٩) .

[٤] معالم القربة لابن الإخوة ص ١٦٤، ومعيد النعم ومبيد النقم للتنوخي ص ١٤٤ .

[٥] دليل التاجر المسلم للصاوي والمصلح ص ٤١ .

[٦] سورة الحجرات ، الآية رقم (١٢) .

٧ -السماحة والسهولة في التعامل ، وعدم التشدد والتقصي فقد جاء عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال : " رحم الله رجلاً سمحاً إذا باع ، وإذا اشترى وإذا اقتضى "[١].

٨ -ألا يحسد صاحب المكتب العقاري غيره من أصحاب المكاتب العقارية على رزق ساقه الله إليهم ، ولا ملاك العقارات على ما حباهم الله من مال ، فقد قال الله تعالى مشنعاً على من هذا حاله : ﴿أَمۡ يَحۡسُدُونَ ٱلنَّاسَ عَلَىٰ مَآ ءَاتَىٰهُمُ ٱللَّهُ مِن فَضۡلِهِۦۖ﴾[٢].

٩ -أن يحذر صاحب المكتب العقاري من أن يكون حلافاً على أدنى الأمور ، فإن من عوّد لسانه على الحلف في كل بيع وشراء محقت بركة بيعه ، ولو باع ما عنده من عقار ، كما قال النبي صلى الله عليه وسلم : " الحلف منفقة للسلعة ، ممحقة للبركة "[٣].

١٠ -الوفاء بالوعد وعدم المماطلة والتسويف سواء في الأوقات أو الأعمال فقد جاء عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال : " أربع من كن فيه كان منافقاً أو كانت فيه خصلة من أربعٍ كانت فيه خصلة من نفاق حتى يدعها إذا حدث كذب وإذا وعد أخلف وإذا عاهد غدر وإذا خاصم فجر "[٤].

١١ -أن لا يزيد على ما حده ولي الأمر من عمولة الوساطة في العقارات ، وقد حددت في النظام ب ٢.٥% كما نصت عليه المادة الخامسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية [٥].

١٢ -القناعة وترك الطمع وعدم التطلع لما في أيدي الغير فقد جاء عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال : " قد أفلح من أسلم ، ورزق كفافاً ، وقنّعه الله بما آتاه "[٦] .

---

[١] أخرجه البخاري في كتاب البيوع ، باب السهولة والسماحة في الشراء والبيع ومن طلب حقاً فليطلبه في عفاف برقم (٢٠٧٦) .

[٢] سورة النساء الآية رقم ٥٤ .

[٣] متفق عليه فقد أخرجه البخاري في كتاب البيوع ، باب يمحق الله الربا ويربي الصدقات والله لا يحب كل كفار أثيم برقم (٢٠٨٧) ، وأخرجه مسلم في كتاب المساقاة ، باب النهي عن الحلف في البيع برقم (١٦٠٦) .

[٤] متفق عليه ، فقد أخرجه البخاري في كتاب الإيمان ، باب علامات المنافق برقم (٣٤) وكذلك برقم (٢٤٥٩)، (٦٠٩٥) ، ومسلم في كتاب الإيمان باب بيان خصال المنافق برقم (١٠٦) .

[٥] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٥ .

[٦] أخرجه مسلم في كتاب الزكاة ، باب في الكفاف والقناعة برقم (١٠٥٤) .

١٣ -أن على الجهة المخولة بإصدار قرارات لفتح المكاتب العقارية ألا تمكن من ذلك إلا الأمناء ، وأن تمنع الخونة ، وأن تفرض عليهم جهات رقابية لتقييم أداء عملهم ومدى التزامهم بالأوامر الشرعية والأنظمة المرعية ، جاء في الأحكام السلطانية ما نصه :

(وكذلك القول : في اختيار الدلالين ، يقر منهم الأمناء ويمنع الخونة ، وهذا مما يتولاه ولاة الحسبة)[١] .

---

[١] الأحكام السلطانية للماوردي ص ٦٥٨ .

المبحث الثالث : أنواع المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري وتكييفها الفقهي :

المطلب الأول : أنواع المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري :

يقدم صاحب المكتب العقاري عدة أعمال لإتمام صفقة البيع أو الشراء أو التأجير .

فهو يقوم ببيع وتأجير العقارات مثل قطع الأراضي ، والمباني والمنازل والشقق والمزارع وخلافه ، نظير عمولة ، ويعمل كممثل لأصحاب العقارات والممتلكات المعروضة للبيع أو الإيجار ، يقدر قيمة العقار ، ويفيد المالك عن حالة السوق الراهنة ، ومعرفة السعر التفاوضي المقبول بالنسبة للمالك ، يعلن عن العقار المراد بيعه أو إيجاره ، يعد قائمة بأسماء المشترين ، وبيان نوع العقار المرغوب وموقعه وثمنه ، وإعداد كشف آخر يتضمن العقارات والممتلكات التي تتناسب مع مطالب العملاء ورغباتهم ، يصحب العميل إلى العقار أو الموقع ، ويسعى جاهداً إلى بيع العقار أو تأجيره عن طريق شرح محاسن العقار وقيمته وعوائده للعميل ، يساعد العميل في تقدير المبلغ الإجمالي للشراء متضمناً بعض العناصر مثل تكاليف التسجيل ، وقيمة الأقساط ، قد يقوم بالعمل كوكيل للعملاء الذين يودون شراء العقارات أو تأجيرها لفترات طويلة الأجل ، وقد يقوم كذلك بأداء أعمال متنوعة ، تتعلق مثلاً بإعداد عقد التمليك ، وتقديمه للبائع والمشتري ، والعمل كوكيل لصاحب العقار ، مفوضاً بتحصيل الإيجارات وصيانة العقار ، وبالنظر في شكوى المشتري أو المستأجر وادعاءاته [1].

والملاحظ أن المعاملات التي يقوم أصحاب المكاتب العقارية قد زادت عن المعهود ، فلم تقتصر أعمال صاحب المكتب العقاري على التوسط فقط ، بل أصبح هناك عدة خدمات أخرى يقدمها بعض أصحاب المكاتب العقارية مثل إدارة الأملاك ، والمساهمات العقارية ، وتقسيط العقار وغيرها ... .

ومما يذكر هنا أن البعض قد استغل المساهمات العقارية استغلالاً سيئاً مما دعا إلى إصدار مرسوم وزاري برقم ٧/د/٢١١٤٩ وتاريخ ١٤٠٣/٩/٨ هـ .

---

[1] معجم مسميات المهن والوظائف للنفيعي ص ٦٥١ نقلاً عن الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية للعجيان ص ١٤.

وتبعه بعض القرارات والأنظمة .

ولما كان هذا الموضوع ليس مما نحن بصدده فقد تم الإعراض عما يتعلق به ، والإحالة إلى البحوث والرسائل التي عالجته[1] .

[1] منها على سبيل المثال لا الحصر بحث تكميلي للماجستير بقسم الفقه المقارن في المعهد العالي للقضاء بعنوان (أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية) للباحث وحيد بن عبدالله العبدالقادر .

المطلب الثاني : تكييف المعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري :

الفرع الأول : مشروعية عمل صاحب المكتب العقاري :

يُعد صاحب المكتب العقاري وسيطاً بين البائع والمشتري ، أو بين المؤجر والمستأجر.

و هذا العمل وهو الوساطة أو ما تعرف قديماً بالسمسرة موجود ومعهود في عصر رسول الله صلى الله عليه وسلم وكذلك في القرون الأولى المفضلة فأصبح القول بمشروعية عمل الوساطة إجماعاً من المسلمين وهو الذي عليه عملهم [1].

وأما ما روي عن بعض التابعين من كراهية السمسرة فهو مخصوص ببعض صورها التي جرى فيها خلاف كالسمسرة التي لم تقدر بزمن معلوم ، وليس إنكارهم لأصل السمسرة أو تحمل على كراهة التتريه لما بشوبها من اللغو والحلف ونحو ذلك[2].

ومما ورد في مشروعيتها ما جاء في حديث قيس بن أبي غرزة رضي الله عنه[3] قال : كنا في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم نسمي السماسرة فمّر بنا رسول الله صلى الله عليه وسلم فسمانا باسم هو أحسن منه، فقال " يا معشر التجار، إن البيع يحضره اللغو والحلف فشوبوه بالصدقة"[4].

ووجه الدلالة من هذا الحديث : هو إقرار النبي صلى الله عليه وسلم لعملهم ، فلم ينكر عليه السلام عملهم وإنما غيّر الاسم فقط إلى اسم هو أحسن منه.

---

[1] حاشية ابن عابدين ٤٢/٤ ، المغني لابن قدامة٦/٤٠ .

[2] الوساطة التجارية للمعاملات المالية للأطرم ص٦٩ .

[3] قيس بن أبي غرزة بن عمير بن وهب الغفاري رضي الله عنه، صحابي سكن الكوفة ومات بها ، وله حديث واحد فقط هو هذا الحديث ، (الاستيعاب لابن عبد البر٩/١٨٧ رقم ١٢٤٦ ، تهذيب التهذيب ٨/٤٠١) .

[4] أخرجه أبو داوود في كتاب البيوع ، باب في تجارة يخالطها الحلف اللغو برقم ٣٣٢٦ ، والترمذي في كتاب البيوع عن رسول الله صلى الله عليه وسلم ، باب ماجاء في التجار وتسمية النبي صلى الله عليه وسلم إياهم برقم ١٢٠٨، والنسائي في كتاب الأيمان والنذور ، باب في الحلف والكذب لمن لم يعتقد اليمين بقلبه برقم ٣٧٩٧ ، وابن ماجه في كتاب التجارات باب التوقي في التجارة برقم ٢١٤٥. وأحمد برقم ١٦١٣٤ وقال الترمذي حديث حسن صحيح، وصحح إسناده الحاكم في المستدرك برقم ٢١٣٨ وتابعه الذهبي ، وصححه الألباني في حكمه على السنن .

وكذلك ما جاء في حديث ابن عباس رضي الله عنهما قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " لا تلقوا الركبان، ولا يبع حاضر لباد" ، قال فقلت لابن عباس ما قوله " لا يبع حاضر لباد ؟" قال " لا يكون له سمساراً "[1].

ووجه الدلالة منه : أنه إذا كان لا يجوز أن يكون الحاضر للبادي سمساراً،فإنه يجوز أن يكون الحاضر للحاضر سمساراً وهو مفهوم الحديث[2].

فعلى هذا فإن عمل صاحب المكتب العقاري يعتبر عملاً مشروعاً .

---

[1] متفق عليه فقد أخرجه البخاري في كتاب البيوع،باب هل يبيع حاضر لباد بغير أجر؟وهل يعينه أو ينصحه؟ برقم ٢١٥٨ وأخرجه مسلم في كتاب البيوع باب تحريم بيع الحاضر للباد برقم ١٥٢١.

[2] فتح الباري لابن حجر ٤٥٢/٤.

الفرع الثاني : التكييف القانوني للمعاملات التجارية التي يقوم بها صاحب المكتب العقاري :

اختلف شراح القوانين والأنظمة في التكييف القانوني للمعاملات التجارية التي يقوم بها صاحب المكتب العقاري وذلك بناءً على اختلافهم في تكييف عقد السمسرة وكان اختلافهم على النحو الآتي :

الرأي الأول : اعتبرها بعض رجال القانون صورة من صور عقد الوكالة ، وعليه أكثر القضاء في بعض البلدان العربية كمصر فقد اعتبر أعمال السمسرة وخاصة المتعلقة بعقود مدنية كبيع العقارات وشرائها وتأجيرها لا تخرج عن كونها صورة من صور عقد الوكالة[1] .

ونوقش هذا الرأي بأن دور السمسار يقتصر على الأعمال المادية دون الأعمال القانونية ، ويؤيد هذا أيضاً التفرقة بين ما يقوم به السمسار من أعمال كالتزامات واقعة عليه بموجب عقد السمسرة وبين ما يقوم به من تصرفات قانونية يفوضه فيها أحد المتعاقدين كالتوقيع على العقد حيث يعتبر في الحالة الأخيرة وكيلاً لا سمساراً [2] .

الرأي الثاني : ذهب فريق آخر من رجال القضاء إلى أنه صورة خاصة من صور عقد المقاولة ، الذي يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ، ولا يعد وكالة إلا إذا كُلِّف السمسار من عميله باتمام العقد باسمه [3] .

الرأي الثالث : ذهب فريق ثالث إلى أن عقد السمسرة عقد مميز لا يختلط بغيره من العقود[4] .

ومع أن الباحث يرى أن عقد السمسرة صورة من صور عقد الجعالة في الجملة ، إلا أنه لم ي من كيّفه من رجال القانون بذلك فيما اطلع عليه الباحث ، وسوف يذكر بإذن الله في الفرع التالي وهو التكييف الفقهي الأدلة على هذا التكييف .

---

[1] القانون التجاري السعودي للجبر ص ٦٢ ، الوجيز في القانون التجاري للدكتور مصطفى كمال طه ص ٣٥٦ .

[2] القانون التجاري للدكتور رضا عبيد ٢٣١/٢ ، الوسيط ، د.سميحة القليوبي ٤٧٣/٢ .

[3] الوجيز في القانون التجاري للدكتور مصطفى كمال طه ص ٣٥٦ .

[4] القانون التجاري للدكتور رضا عبيد ٢٣١/٢ .

الفرع الثالث : التكييف الفقهي للمعاملات التجارية التي يقوم بها المكتب العقاري :

قبل الحديث عن الخلاف الفقهي يحسن أن يحُرر محل النزاع في هذه المسألة فيقال:

١ -إن دل العرف أو القرينة أوصفة العقد على حمل عمل المكتب العقاري على أي من عقود الإجارة أو الوكالة أو الجعالة ،فإن هذا العقد يقدّم ـــ وسيأتي بإذن الله تعريف لهذه العقود في نفس هذا الفرع ـــ كأن ينص على أن صاحب المكتب العقاري وكيل فهي وكالة ، أو أن العقد لازم[1] فهي إجارة ، وهكذا .

٢ -تختلف أعمال المكاتب العقارية فمنها ما هو وساطة فقط بين البائع والمشتري أو بين المؤجر والمستأجر ، ومنها ما هو توكيل بأجر لصاحب المكتب العقاري من أي منهم سواء أكان توكيلاً في بيع أو شراء أو استئجار أو تأجير أو تحصيل الإيجارات وصيانة العقار.

ولا خلاف أن العمل الثاني الذي هو التوكيل في أنه يعد من قبيل عقد الوكالة ويأخذ أحكامها، وقد اتفق الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على جواز أخذ الأجر على الوكالة[2] .

وإنما كان اختلافهم-رحمهم الله-في حكم الوكالة بأجر من حيث جوازها ولزومها ولهم في ذلك ثلاثة أقوال :

القول الأول : أنها وكالة جائزة : وهو قول عند المالكية ، ومذهب الشافعية ، وظاهر مذهب الحنابلة[3] ، حيث أطلقوا القول بالجواز من غير تفريق بين أن تكون بعوض أو لا . ومن نصوصهم في ذلك ما جاء في كتاب شرح الخرشي: (وهل لا تلزم ؟ أو إن وقعت بأجرة أو جعل فكهما ، وإلا لم تلزم ؟ تردد ، قال : أي وهل لا تلزم الوكالة ، لأنها من

[1] العقد اللازم :هو الخالي من أحد الخيارات التي تسوغ لأحد العاقدين فسخه وإبطاله.(الفقه الإسلامي للزحيلي ٦٠٣/٤) .

[2] المبسوط للسرخسي ٩١/١٩، المقدمات لابن رشد ٥٨/٣ ، روضة الطالبين للنووي ٢٥٢/٣، الممتع في شرح المقنع لابن المنجى ٣٧٥/٣.

[3] شرح الخرشي على خليل ٨٦/٦ ، شرح منهج الطلاب لزكريا الأنصاري مع حاشية البجيرمي ٣٦/٣ ، المغني لابن قدامة ١٩٨/٧ .

العقود الجائزة كالقضاء ؟ وسواء وقعت بأجرة أو جعل أو لا ، أو إن وقعت بعوض ، وكانت على وجه الإجارة ، لزمت الفريقين بمجرد العقد ، وإن وقعت على وجه الجعالة ، فلا تلزم واحداً منهما قبل الشروع ، وكذا بعده بالنسبة للمجعول له ، وتلزم الجاعل بالشروع ، وإن وقعت لا على وجه هذا ولا هذا بل وقعت بغير عوض لم تلزم)[1].

وقال في شرح منهج الطلاب : (الوكالة – ولو بجعل – جائزة ، أي : غير لازمة من جانب الموكل والوكيل)[2].

قال ابن قدامة[3] في المغني : (لا نعلم خلافاً في جواز التوكيل في البيع والشراء)[4] .

القول الثاني : أنها جائزة لازمة : وهو مذهب الحنفية ، وبه قال بعض المالكية ، وهو قول عند الشافعية [5].

ومن النصوص في ذلك :

قال في المبسوط : (ولو أن رجلاً وكل رجلاً بقبض وديعة له ، وجعل له أجراً مسمى ، على أن يقبضها ، فيأتيه بها ، فهو جائز ، لأنه استأجره لعمل غير مستحق عليه ، وهو حمل الوديعة إليه ، وذلك عمل معلوم في نفسه ، فيجوز الاستئجار عليه ، فإن كان ديناً يتقاضاه ، لم يجز ، إلا أن يوقت له أياماً ، لأن عمل التقاضي ليس بمعلوم المقدار في نفسه ، فلا يجوز الاستئجار عليه إلا ببيان المدة ، كالبيع والشراء ، ولو وكله بالخصومة وجعل له أجرا كان فاسداً ، إلا أن يوقت أياماً ، لأنه استأجر لعمل غير معلوم في نفسه ، فلا يصح إلا ببيان المدة) [6] .

---

[1] شرح الخرشي على خليل ٨٦/٦ .

[2] شرح منهج الطلاب لزكريا الأنصاري مع حاشية البجيرمي ٣٦/٣ .

[3] هو : موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامه المقدسي ثم الدمشقي الصالحي الفقيه الزاهد الإمام شيخ الإسلام وأحد الأعلام ، ولد سنة ٥١٤هـ وقدم دمشق مع أهله وله عشر سنين فقرأ القرآن وحفظ مختصر الخرقي ، ثم رحل إلى بغداد وسمع فيها ثم رجع إلى دمشق واشتغل بتصنيف كتاب المغني ، وله أيضاً كتاب القدر و ذم التأويل .

[4] المغني لابن قدامة ١٩٨/٧ .

[5] المبسوط للسرخسي ٩١/١٩ ، البحر الرائق لابن نجيم ١٤١/٧ ، مواهب الجليل للحطاب ١٧١/٧ ، الإقناع في حل ألفاظ ابي شجاع للشربيني ١٠١/٢ .

[6] المبسوط للسرخسي ٩١/١٩ .

وقال في المقدمات : (والوكالة جائزة بعوض ، وبغير عوض ، فإن كانت بعوض ، فهي إجارة تلزمهما جميعاً ، ولا تجوز إلا بأجرة مسماة ، وأجل مضروب ، وعمل معروف) [1] .

وقال في تحفة الحبيب على قول صاحب الإقناع : (الوكالة ولو بجعل غير لازمة من جانب الموكل والوكيل) [2] : (قوله : (ولو بجعل) الغاية للرد على القول الضعيف ، القائل بأنها إذا كانت بجعل تكون لازمة ، لأنها إجارة في المعنى) [3] .

القول الثالث : أنها إن كانت على وجه الإجارة فهي إجارة لازمة ، وإن كانت على وجه الجعالة فهي جعالة ، لاتلزم بمجرد العقد ، وإنما تلزم بالشروع في العمل في جانب الجاعل ، دون المجعول له ، وهو القول الآخر للمالكية [4] .

قال في التاج والإكليل : (إن كانت الوكالة جبراً ، كالوصية ، وولاية اليتيم ، لم يكن للوكيل الانصراف بعد موت الموصي ، وإن كانت اختياراً ، فإن كانت بثمن فإن كان على سبيل الإجارة ، فالمشهور أنه ليس لأحد من المتعاقدين عليها الرجوع ، وإن كانت على سبيل الجعالة ، فقيل : إنها لازمة من الطرفين ، وقيل منحلة من الطرفين ، وقيل لازمة للجاعل دون المجعول له)[5] .

الترجيح :

الراجح – والله تعالى أعلم – أن الوكالة بأجر إن وقعت على وجه الإجارة فهي إجارة لازمة ، وإن وقعت على وجه الجعالة ، فهي جعالة جائزة ، وذلك أن العبرة في العقود بالمعاني لا بالألفاظ والمباني ، على الصحيح من أقوال أهل العلم [6] .

٣ ـــ وإنما وقع الخلاف في نفس عمل الوساطة في المكاتب العقارية ، فيقال :

إن الوساطة في المكاتب العقارية لا تخلو من إحدى صورتين :

---

[1] المقدمات لابن رشد ٥٨/٣ .

[2] الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع للشربيني ١٠١/٢

[3] تحفة الحبيب على شرح الخطيب للبجيرمي ١١٤/٣ .

[4] شرح الخرشي على خليل ٨٦/٦ ، الذخيرة للقرافي ٩/٨ ، منح الجليل لعليش ٤١٦/٦ .

[5] التاج والإكليل للمواق ٢١٤/٧ .

[6] بدائع الصنائع للكاساني ٢٣٨/٣ ، المنثور في القواعد للزركشي ٣٧١/٢ ، القواعد لابن رجب ص ٤٩ ، أحكام التعامل في الأسواق المالية المعاصرة لآل سليمان ٤٧٥/١ .

الصورة الأولى : أن تكون الوساطة مقدرة بزمن ومدة معينة .

الصورة الثانية : أن تكون الوساطة مقدرة بعمل معين .

وتفصيل هاتين الصورتين كالتالي :

الصورة الأولى : الوساطة المقدرة بزمن معين :

مثالها : كأن يقول العميل لأصحاب المكاتب العقارية " من وجد لي بيتاَ خلال أسبوع فله كذا " أو أن يقول " إن وجدت لي بيتاَ خلال أسبوع فلك كذا ".

تكييفها الفقهي : اختلف أهل العلم في تكييف هذه الصورة على قولين :

القول الأول : أنها تعد من قبيل الإجارة : وقال بهذا القول الحنفية والمالكية والحنابلة وهو ظاهر مذهب الشافعية [1].

والإجارة عرفها العلماء بعدة تعريفات يعّد من أشملها تعريف الحنابلة وهو قولهم : (عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة ، من عين معينة ، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل معلوم ، بعوض معلوم) [2] .

وحكمها الجواز ، فقد دل على ذلك الكتاب والسنة والإجماع .

فمن الكتاب قوله تعالى ﴿ فَإِنۡ أَرۡضَعۡنَ لَكُمۡ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [3] .

ومن السنة ماثبت عنه عليه السلام أنه استأجر هو وأبو بكر رجلاَ من بني الديل هادياَ خريتاَ [4] .

وحكى الإجماع على جوازها ابن قدامة [5] .

---

[1] بدائع الصنائع للكاساني ٢٥٨٠/٥ و المدونة ٤٠٤/٤ ، البهجة شرح التحفة للتسولي١٨١/٢ و المغني لابن قدامة ٤٦٦/٥ .

[2] منتهى الإرادات لابن النجار مع حاشية النجدي ٦٤/٣ ، كشاف القناع للبهوتي ٦٤٢/٣ .

[3] سورة الطلاق ، الآية رقم (٦) .

[4] أخرجه البخاري في كتاب الإجارة ، باب إذا استأجر أجيراً ليعمل له بعد ثلاثة أيام برقم (٢٢٦٤) . وأدرج الزهري في هذا الخبر قوله : " والخرِّيت الماهر بالهداية " .

[5] المغني لابن قدامة ٦/٨ .

ومن نصوص من تقدم ذكرهم من أهل العلم ممن عد مثل ه ذا الفعل إجارة :

قول الحنفية : (وأما إذا استأجره شهراً ليبيع له ويشتري جاز)[١].

وجاء عند المالكية قولهم : (ويجوز اسئجار الدلال شهراَ على بيع سلع)[٢].

وأما الشافعية فمن نصوصهم في ذلك قولهم : (ولو قال : لتخيط لي يوماَ أو شهراَ ، قال الأكثرون : يجوز أيضاَ)[٣].

وجاء في المغني عند الحنابلة عند كلامه على اسئجار السمسار :

(ويجوز على مدة معلومة ، مثل أن يستأجره عشرة أيام يشتري له فيها)[٤].

أدلتهم :

استدل أصحاب هذا القول : بأن الوساطة عمل مباح ، وقد علم بتحديد زمنه ، وقوبل بعوض معلوم ، فتكون داخلة في معنى الإجارة[٥].

القول الثاني :أنها تعد من قبيل الجعالة ، وهذا تخريج على ما في مذهب الحنابلة من جواز الجعالة على المدة المعلومة، أو المجهولة كما تصح على العمل المعلوم والمجهول[٦].

والجعالة عُرِّفت بعدة تعريفات من أشملها قول الحنابلة : (أن يجعل جائز التصرف مالاً معلوما، لمن يعمل له عملاً معلوماً أو مجهولاً،مدة معلومة أو مجهولة)[٧].

وقد حكم جمهور أهل العلم على جواز الجعالة[٨]، وخالف الحنفية فقالوا بعدم الجواز إلا في مسألة الجعل في رد الآبق [٩].

---

[١] تحفة الفقهاء للسمرقندي ٤٨٨/٣ .

[٢] شرح زروق على الرسالة ١٤٨/٢ .

[٣] روضة الطالبين للنووي ٢٦٤/٤ .

[٤] المغني لابن قدامة ٤٦٦/٥ .

[٥] الوساطة التجارية للأطرم ص ١٠١ .

[٦] المقنع لابن قدامة ص١٥٧، المبدع لابن مفلح ٢٦٨/٥،كشاف القناع للبهوتي ٢٠٣/٤، مطالب أولى النهي للرحيباني ٢٠٧/٤

[٧] هداية الراغب لشرح عمدة الطالب لعثمان مع حاشية فتح مولى المواهب٥٥/٣.

[٨] الاستذكار لابن عبد البر ٥٤٤/٦، مغني المحتاج للشربيني ٤٢٦/٢ ،كشاف القناع للبهوتي ٢٤٧/٤.

[٩] المبسوط للسرخسي ١٨/١١ .

وقد استدل الجمهور على جواز الجعالة بالكتاب والسنة.

فمن الكتاب : قوله تعالى ﴿وَلِمَنْ جَآءَ بِهِۦ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَاْ بِهِۦ زَعِيمٌ﴾[١].

ومن السنة ماجاء عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه [٢] أن ناساً من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم أتوا على حي من أحياء العرب فلم يقروهم[٣] ، فبينما هم كذلك إذ لدغ سيد أولئك، فقالوا: هل معكم من دواء،أو راقٍ فقالوا:إنكم لم تقرونا ولانفعل حتى تجعلوا لنا جعلاً، فجعلوا لهم قطيعا من الشاء،فجعل يقرأ بأم القرآن و يجمع بزاقه و يتفل فبرأ ، فأتوا بالشاء ، فقالوا : لا نأخذه حتى نسأل النبي صلى الله عليه وسلم فسألوه، فضحك ، وقال:

" وما أدراك أنها رقية، خذوها، واضربوا لي بسهم "[٤].

ومما يدل على جواز الجعالة على المدة المحددة قول صاحب كشاف القناع :

(ويصح أيضاَ أن يجاعل على أن يعمل له مدة ولو مجهولة)[٥].

أدلتهم :

استدل أصحاب هذا القول:

بأنه إذا جازت الجعالة والمدة مجهولة، فمن باب أولى أن تجوز والمدة معلومة[٦].

ونوقش هذا الاستدلال : بأن تحديد العمل بزمن مؤقت يؤدي إلى ضرر العامل، فقد يؤقتها بزمن لا يكفي لتأدية العمل فتجمع جهالة واحتمال ضرر[٧].

---

[١] سورة يوسف الآية رقم (٧٢).

[٢] هو الصحابي الجليل سعد بن مالك بن سنن الأنصاري الخزرجي ، كان من علماء الصحابة وممن شهد الخندق وبيعة الشجرة ، وروى أحاديث كثيرة ، وأفتى مدة ، وحدث عنه ابن عمر وجابر وغيرهما من الصحابة توفي سنة ٧٤هـ .

(انظر : تذكرة الحفاظ للذهبي ٤٤/١ ، سير أعلام النبلاء للذهبي١٦٨/٣ ، الإصابة لابن حجر ٣٥/٢) .

[٣] أي لم يضيفوهم . (عمدة القاري للعيني) .

[٤] متفق عليه ،أخرجه البخاري في كتاب الطب ،باب الرقي بفاتحة الكتاب برقم (٥٧٣٦)، وأخرجه مسلم في كتاب السلام باب جواز أخذ الأجرة على الرقية بالقرآن والأذكار برقم (٢٢٠١).

[٥] كشاف القناع للبهوتي ٢٠٣/٤.

[٦] المغني لابن قدامة ٣٢٤/٨.

[٧] شرح الخرشي على مختصر خليل ٦٢/٧ ، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ٢١/٢.

وأجيب عن هذه المناقشة بجوابين:

الجواب الأول : أن الجعالة عموماً يحتمل فيها الضرر ، وتجوز مع جهالة المدة والعمل ، فمن باب أولى أن تجوز مع تقدير المدة.

الجواب الثاني: أن العمل الذي يستحق به العامل الجعل هو عمل مقيد بمدة إن أتى به فيها استحق الجعل ، ولا يلزمه شيء آخر ، وإن لم يفِ به فلا شيء عليه[1].

والذي يترجح لدى الباحث ــ والله أعلم ــ هو حمل هذه الصورة على الجعالة لما ذكر في الأدلة والمناقشة .

الصورة الثانية : أن تكون الوساطة مقدرة بعمل معين.

مثالها أن يقول مالك العقار" من وجد لي بيتا فله كذا" .

تكييفها الفقهي :

اختلفت أقوال أهل العلم في هذه الصورة على ثلاثة أقوال:

القول الأول : إلحاقها بعقد الجعالة ، وهذا هو مذهب المالكية[2].

ومن نصوص المالكية التي تفيد إلحاق هذه الصورة بعقد الجعالة قولهم عن السمسار ــ الذي يعد صاحب المكتب العقاري في حكمه ــ : (قلت : هل يجوز أجر السمسار في قول مالك؟ قال : نعم ، سألت مالكاً عن البزاز يدفع إليه الرجل المال يشتري له به بزاً ، ويجعل له في كل مائه يشتري له بها بزاً ثلاثة دنانير، قال لا بأس بذلك، قلت ، أمن الجعل هذا أم من الإجارة ؟ قال : هذا من الجعل) [3].

أدلتهم :

استدل المالكية إلى ماذهبوا إليه:

---

[1] المغني لابن قدامة ٨/٣٢٥ .

[2] المدونة ٤/٤٥٦ ، البهجة شرح التحفة للتسولي ٢/١٨١ ، شرح الخرشي علي خليل ٧/٦٣، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير٤/٦٣.

[3] المدونة ٤/٤٥٦.

بأن غاية العمل في السمسرة- الوساطة في المكاتب العقارية – مجهولة ، إذ أن تمام عمل السمسار يرتبط بوجود من تم به التعاقد،وهذا ليس في مقدور الوسيط ، فتكون جعالة، لأن الجعالة تصح على ما جهل من الأعمال [١].

القول الثاني :إلحاقها بعقد الإجارة، وهو قول من أجاز السمسرة من الحنفية[٢]، فاعتبروا السمسار صاحب المكتب العقاري في مسألتنا-أجيراً مشتركاً[٣].

ومن نصوصهم في ذلك ما جاء في الفتاوى الهندية في معرض التعليل لإحدى المسائل : (لأن النخاس أجير مشترك ، والأجير المشترك لا يضمن عند أبي حنيفة رحمه الله تعالى ، وكذلك دلال الثياب كذا في الكبرى في فتاوى أبي الليث)[٤].

أدلتهم :

استدل أصحاب هذا القول:

بأن الجهالة الموجودة في العمل يعفى عنها للحاجة لأننا إذا لم نقل بذلك- أي العفو في الجهالة للحاجة ــ فقد يؤدي هذا إلى سد باب التعامل بالوساطة ، والناس محتاجون إلى هذه المهنة لتسهيل التعامل وتيسيره بينهم[٥].

وفي هذا يقول ابن عابدين رحمه الله[٦] : (وفي الحاوي : سئل محمد بن سلمة[٧] عن أجرة السمسار فقال: أرجو أنه لا بأس به وإن كان في الأصل فاسداً لكثرة التعامل به، وكثير

---

[١] البهجه شرح التحفة للتسولي ١٨١/٢، الوساطة التجارية للأطرم ص١١١.

[٢] الأشباه والنظائرلابن نجيم ص٢٧٠، حاشية ابن عابدين ٦٣/٦ ، الفتاوى الهندية ٤/ ٥١٢.

[٣] ينظر في تعريفه ص٣٨ من هذا البحث .

[٤] الفتاوى الهندية ١٥٨/٥ .

[٥] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٢٧٠ ،حاشية ابن عابدين ٦/ ٦٣.

[٦] هو محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي ، الحنفي ، ولد بدمشق ، فقيه الديار الشامية ، وإمام الحنفية في عصر ، له مؤلفات منها : حاشية رد المحتار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين ، والعقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية ، والرحيق المختوم ، توفي بدمشق سنة ١٢٥٢هـ .
(الأعلام ٤٢/٦، معجم المؤلفين ٧٧/٩) .

[٧] أبو عبد الله محمد بن سلمة الفقيه البلخى تفقه على شداد بن حكيم ثم على أبى سليمان الجوزانى ولد سنة ١٩٢ هجرية ، وتوفي سنة ٢٧٨ هجرية . (الجواهر المضيئة ٢٨/٢ ، والفوائد البهية ص ١٦٠ ، ومعجم المؤلفين ٢٣٢/٨) .

من هذا غير جائز فجوزوه لحاجة الناس إليه كدخول الحمام)[1].

مناقشة أصحاب هذا القول :

يمكن مناقشة هذا القول بأن يقال بالتفريق بين الوساطة والإجارة من حيث صفة العقد ، فالوساطة عقد جائز والإجارة عقد لازم ، ومعلوم ما بين الجواز واللزوم من فرق [2] ، فالعقد الجائز يحق لكل واحد من الطرفين فسخه متى شاء ، بخلاف العقد اللازم .

القول الثالث : إلحاقها بعقد الوكالة: وهذا القول ورد عن بعض الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة[3].

ومن نصوص أهل العلم في ذلك :

ماجاء عند الحنفية في العقود الدرية :

(ولا يجبر الوكيل بغير أجرٍ على تقاضي الثمن ، أما إذا كان بأجر كالدلال والسمسار والبياع: يجبر على استيفاء الثمن)[4].

وجاء عند المالكية في كلام عن عدم ضمان السمسار قولهم :

(وقيل لاضمان عليه مطلقاً ،قال عياض[5] : وهو المعروف من قول مالك وأصحابه ، قال:لأنهم وكلاء وليسوا بصناع)[6].

---

[1] حاشية ابن عابدين ٦/٦٣.

[2] الوساطة التجارية للأطرم ص ١٢٢ .

[3] العقود الدرية لابن عابدين ١/٣٤٧ ، بلغة السالك للصاوي٢/١٨٤،الاختيارات الفقهية لابن تيمية ص١٤٦

[4] العقود الدرية لابن عابدين ١/٣٤٧ .

[5] هو عياض بن موسى بن عياض بن عمرون بن موسى بن عياض اليحصبي الإمام العلامة يكنى أبا الفضل سبتي الدار والميلاد أندلسي الأصل ، وله التصانيف المفيدة البديعة منها: إكمال المعلم في شرح صحيح مسلم ومنها: كتاب الشفا بتعريف حقوق المصطفى صلى الله عليه وسلم كان مولد القاضي عياض بسبتة في شهر شعبان سنة ست وتسعين وأربعمائة وتوفي بمراكش في شهر جمادى الأخيرة وقيل في شهر رمضان سنة أربع وأربعين وخمسمائة وقيل: إنه مات مسموماً سمه يهودي ودفن رحمه الله تعالى بباب إيلان داخل المدينة.(الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب لابن فرحون ١/١٠١) .

[6] أقرب المسالك مع بلغة السالك ٢/٢٧٨ .

وأما الحنابلة فقد تكلم شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله عن شركة الدلالين وحكمها فقال بعد أن ذكر الوجه بعدم جوازها وأن دليل القائل بعدم الجواز هو أن الدلالة من باب الوكالة ، فقال : (وليس الأمر كذلك)[1].

أدلتهم :

استدل أصحاب هذا القول:

بأن عمل الوسيط من باب النيابة ، فاشتركت مع الوكالة في هذا المعنى ودخلت فيه .

مناقشة أصحاب هذا القول :

يمكن مناقشة أصحاب هذا القول بأن يقال بأن حقيقة الوساطة تختلف عن حقيقة الوكالة ، فالوكالة عقد يستنيب فيه جائز التصرف مثله فيما تدخله النيابة[2]، بينما الوساطة عقد للتقريب والدلالة بين متعاقدين دون نيابة عن أحدهما إلا إذا وكله أحدهما في أن ينوب عنه فإنه يكون وسيطاً ووكيلاً عنه في نفس الوقت ، فالوسيط بمجرد عقد الوساطة لا يملك إجراء العقد وإتمام الصفقة إلا بتوكيل من أحد طرفي العقد لينوب عنه ، فاختلفت بذلك الوساطة عن الوكالة .

الترجيح:

ولعل الراجح والله تعالى أعلم في تخريج هذه الصورة أنها من باب الجعالة لقوة أدلة القائلين بها، وضعف أدلة الأقوال الأخرى، وقد تمت مناقشتها في ثنايا بحث المسألة .

---

[1] الاختيارات الفقهية لابن تيمية ص ١٤٦ .

[2] مغني المحتاج للشربيني ٢١٧/٢ ، كشاف القناع للبهوتي ٤٦١/٣ .

الفرع الرابع : القانون الواجب التطبيق في منازعات المكاتب العقارية (الاختصاص القضائي) :

مع أن النظام قد نص على أن هذه المكاتب مكاتب تجارية ، إلا أنه أثير خلاف في القوانين التجارية حول عدِّ مثل هذا العمل تجارياً أم لا ؟

وذلك لاختلافهم في تجارية أعمال السمسرة الذي يعد عمل صاحب المكتب العقاري واحداً منها .

فهل تعدّ السمسرة عملاً تجارياً سواء أكانت الصفقة التي توسط السمسار في إبرامها مدنية أو تجارية ، أم أنها لا تعتبر عملاً تجارياً إلا إذا كانت متعلقة بصفقة تجارية .

وشراح القانون في ذلك على رأيين :

الرأي الأول : ذهب فريق من شراح القانون التجاري والقضاء على أن السمسرة لا تعتبر عملاً تجارياً إلا إذا كانت متعلقة بعمل تجاري ، أما السمسرة المرتبطة بعمل مدني كالسمسرة في بيع العقار وشرائه وتأجيره فلا تعد عملاً تجارياً ولا تخرج عن كونها صورة من صور الوكالة العادية التي هي في الأصل عمل مدني بحت ، أي أن السمسرة وفقاً لهذا الرأي تتبع الصفقة ذاتها المراد إبرامها ، فتكون عملاً تجارياً إذا كانت الصفقة تجارية ، وتكون عملاً مدنياً إذا كانت الصفقة مدنية [1] .

وبناءً على هذا الرأي فإن التوسط في بيع العقار ـــ الذي هو صميم أعمال أصحاب المكاتب العقارية ـــ يعتبر عملاً غير تجاري ، وبالتالي تكون المحكمة العامة هي المختصة بنظر قضاياها.

وبهذا الرأي تأخذ القضاء هنا في المملكة العربية السعودية ، فقد حكم القضاء العام في أكثر من قضية عقارية وكان بعض أطرافها مكاتب عقارية ومنها على سبيل المثال الصك الشرعي الصادر من محكمة الرياض العامة في ١٤٢٤/١/٢٣هـــ برقم ٢٠/٤١ ، وقد كان أحد أطراف القضية مكتباً عقارياً ، وقد صدر الحكم بوجوب إفراغ أرض يملكها المكتب العقاري للمدعي ، وذلك بعد عدة جلسات.

[1] القانون التجاري الأعمال التجارية والتجار للدكتور علي يونس ص ٨٩ .

وأما ديوان المظالم ــ الذي توجد به الدوائر التجارية المختصة بقضايا النزاع التجاري ــ فإنه يحكم بعدم الاختصاص .

ويفيد ذلك عدة أحكام صدرت من ديوان المظالم ، منها حكم صادر من الدائرة التجارية الخامسة برقم ١٦٦/د/تج/٥ لعام ١٤٢٧ هـ ــ صادر في القضية رقم ١٩٩٢/١/ق لعام ١٤٢٧ هـ ، وقد كانت القضية مطالبة المدعي على المدعى عليهما بسداد السعي (العمولة) وكان ذلك ناتجاً عن أعمال دلالته (سمسرته) في عدة أراضٍ عقارية تجارية ، وقد حكمت الدائرة المذكورة بعدم الاختصاص ، وقد بنت حكمها ذلك على اختصاص ديوان المظالم بنظر القضايا التجارية ينحصر بالنظر في الدعاوى الناشئة بين التجار والمتولدة عن أمور تجارية محضة أو تجارية بالتبعية ، وحيث أن أجرة السمسرة والأتعاب التي يطالب بها المدعي منبثقة عن بيع عقار ، وأن دعاوى العقارات وإيجاراتها لا تعد من الأعمال التجارية طبقاً لما نصت عليه المادة الثالثة من نظام المحكمة التجارية .

فقضايا العقار عموماً تنظرها المحكمة العامة ، حتى لو كان فيها نزاع بين مكاتب عقارية .

الرأي الثاني : السمسرة تعتبر عملاً تجارياً دائماً وفي كل الأحوال بقطع النظر عن نوع العمل المرتبطة به مدنياً كان أو تجارياً [1]، وهذا هو المنصوص عليه في تنظيم لائحة المكاتب العقارية [2] .

ومع النص الخاص فقد جاء نص آخر في المادة الثانية من نظام المحكمة التجارية والذي أفاد بأن السمسرة تعد عملاً تجارياً ــ وعمل صاحب المكتب العقاري يعدُّ سمسرة ــ فجاء في نصها :

(يُعتبر من الأعمال التِجارية: ....

ج ــ كُل ما يتعلق بسندات الحوالة بأنواعها أو بالصرف والدلالة (السمسرة)) [3].

[1] الوسيط في القانون التجاري للدكتور أكثم الخولي ص ٨ ،

[2] لائحة تنظيم المكاتب العقارية ص ١٣ .

[3] نظام المحكمة التجارية المادة ٢ .

فاعتبرت هذه المادة السمسرة ــ والتي عمل صاحب المكتب العقاري أحدها ــ ضمن الأعمال التجارية بإطلاق دون تقييد ذلك بأي قيد راجع إلى طبيعة الصفقة المراد إبرامها ، ولا مجال للتخصيص أمام عموم النص وإطلاقه[1] .

وهذا هو الذي يرجحه الباحث ، وأما التفريق بين السمسرة والوساطة في المواد التجارية واعتبارها وحدها عملاً تجارياً ، والسمسرة والوساطة في المواد المدنية ووصفها بأنها صورة من صور الوكالة واعتبارها لذلك عملاً مدنياً ، فيكفي للرد على مثل هذه التفرقة أن السمسرة تختلف في طبيعتها عن الوكالة ، ذلك أن السمسار تنحصر مهمته في التقريب بين طرفي التعاقد ولكنه لا يتعاقد لحساب عميله ، في حين أن الوكيل ينوب عن الموكل ويبرم العقد باسمه ولحسابه ، ثم إن الباحث قد رجح طبيعة وتكييف عمل صاحب المكتب العقاري بأنه جعالة لا وكالة .

ولا محل أيضاً للقول بأن السمسرة والوساطة تتبع طبيعة الصفقة المراد إبرامها ، ذلك أن عقد السمسرة يسبق انعقاد الصفقة ولا يوجد التابع قبل المتبوع ، كما أن العقد المراد وصفه بأنه المتبوع قد لا يتم .

هذا إلى أن عمل السمسار لا يختلف في المواد التجارية عنه في المواد المدنية بل هو عمل من طبيعة واحدة فلا يتصور أن يختلف وصفه القانوني في حالة عنه في الأخرى [2].

وبناء على هذا الرأي فإن النظام الواجب التطبيق على أعمال المكاتب العقارية هو نظام المحكمة التجارية .

ولذا فإن ديوان المظالم من المفترض فيما يراه الباحث يكون هو المخول بنظر قضايا المكاتب العقارية في الوقت الراهن ، وذلك لوجود الدوائر التجارية به .

ولكن بعد تطبيق النظام القضائي الجديد سيكون نظر القضايا من اختصاص المحكمة التجارية التابعة لوزارة العدل ، والله تعالى أعلم .

---

[1] بحث الأعمال التجارية المفردة وتطبيقاتها القضائية د / يوسف الخضير ص ١٠٧ من مجلة العدل ، العدد الرابع والأربعون .

[2] الوجيز في القانون التجاري للدكتور مصطفى كمال طه ص ٣٥٧ .

و قد يرجع التوجه الموجود الآن في القضاء بما هو موجود في المادة الحادية والثلاثين من نظام المرافعات الشرعية والتي تنص على أن كل ما يتعلق بالعقار فهو من اختصاص المحاكم العامة ، فجاء فيها ما نصه :

(من غير إخلال بما يقضي به ديوان المظالم ، وبما للمحاكم العامة من اختصاص في نظر الدعوى العقارية ...)[1] .

وكذلك في المادة الثانية والثلاثين فقد جاء فيها ما نصه :

(من غير إخلال بما يقضي به نظام ديوان المظالم ، تختص المحاكم العامة بجميع الدعاوى الخارجة عن اختصاص المحاكم الجزئية ، ولها على وجه الخصوص النظر في الأمور الآتية :

أ ـــ جميع الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار)[2] .

ولكن الذي يراه الباحث أن العقار إن كان تجارياً وكان أحد أطراف القضية المنظورة يعد تاجراً فلا وجه لجعل القضية تنظر في المحاكم العامة بل تنظر في المحكمة التجارية أو ما يقوم مقامها الآن .

وأما إن كان كل أطراف القضية لا يملك صفة التاجر فإن القضية تنظر في المحاكم العامة تأسيساً على ما للمحاكم العامة من نظر القضايا العقارية .

ومما يؤيد هذا الرأي هو النص في المحكمة التجارية أن من أعمال التجارة السمسرة[3] ، وكما تقدم فلا وجه للتفريق بين السمسرة في العقار وفي غيره ، والله تعالى أعلم .

ولذلك يرى الباحث تغيير المادة الثالثة من نظام المحكمة التجارية بما يسمح للدوائر التجارية بنظر مثل هذه القضايا.

---

[1] نظام المرافعات الشرعية المادة ٣١ .

[2] نظام المرافعات الشرعية المادة ٣٢ .

[3] نظام المحكمة التجارية المادة ٢ .

الفصل الأول : المخالفات النظامية في المكاتب العقارية :

وتحته تسعة مباحث :

المبحث الأول : عدم الالتزام بالواجبات المنصوص عليها في النظام .

المبحث الثاني : مزاولة العمل بدون ترخيص تجاري .

المبحث الثالث : الزيادة في العمولة على ٢.٥% .

المبحث الرابع : دخول أكثر من وسيط في العمولة .

المبحث الخامس : عدم تسمية العمولة .

المبحث السادس : عمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية .

المبحث السابع :اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة.

المبحث الثامن : عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري .

المبحث التاسع : عدم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري

المبحث الأول : عدم الالتزام بالواجبات المنصوص عليها في النظام :

المطلب الأول : حكم الالتزام بالواجبات المنصوص عليها في النظام :

التنظيمات الإدارية أو ما يسمى عند المتقدمين بالتراتيب الإدارية أو الأحكام السلطانية أو السياسية الشرعية إنما هي إجراءات تنفيذية واجتهادات بشرية لتحقيق تنفيذ التشريعات الإلهية والمصالح الشرعية، فالتنظيمات الإدارية خاضعة للاجتهاد البشري المتغير .

والخلاف والتغيير فيها سائغ حسب الزمان والمكان والحال، وهذه التنظيمات تأخذ الصبغة الشرعية من حيث إنها لا تكون إلا فيما أباح الله تعالى وسكت عنه، وفوض البشر للاجتهاد لتحقيقه، وأنها لا تخالف ولا تضاهي التشريع الإلهي في أي صورة من صور المضاهاة والمخالفق، وعليه فحكمها أن ما كان منها محقق لما دل عليه الشرع وإن لم ينطق به وغير مخالفٍ له فهذا يعمل به ، وهو المعروف بالمصالح المرسلة ، وما كان منها مخالفاً للشرع فهذا لا يجوز العمل به ولا تسويغه ، وهذا هو خلاصة القول في مثل هذه المسألة والله تعالى أعلم .

جاء في المدخل إلى السياسة الشرعية ما نصه :

(والمصالح المرسلة طريق مهم من طرق مسايرة السياسة للحياة في مطالبها المتجددة ، وحاجاتها المتعددة ، فعن طريق بناء الأحكام عليها يمكن الوصول إلى تنظيم الشؤون الإدارية العامة ، ومصالح المجتمع ... وفرض العقوبات على المخالفين بحسب ما تقتضيه المصلحة)[1] .

وقال العلامة ابن عثيمين رحمه الله :

(النظام إذا لم يكن مخالفاً للشرع كان واجب التنفيذ بأمر الله عز وجل، لقوله تعالى: ﴿ يا أيها الذين آمنوا أطيعوا الله وأطيعوا الرسول وأولي الأمر منكم ﴾[2]، وتهاون بعض الناس في الأنظمة التي لا تخالف الشرع هذا من البلاء ، وهي معصية لا يدركها كثير من

---

[1] المدخل إلى السياسة الشرعية لعبدالعال عطوة ص ١٢٦ .

[2] سورة النساء : الآية رقم ٥٩ .

الناس، يعني: لا يدرك الإنسان أنه إذا خالف النظام فهو عاصٍ لله، وإذا استمر فهو مصرٌ على معصية)[1] .

وقال رحمه الله : (إن من طاعة ولاة الأمور التي أمر الله بها أن يتمشى المؤمن على أنظمة حكومته ، المرسومة إذا لم تخالف الشريعة ، فمتى تمشى على ذلك كان مطيعاً لله ورسوله ومثاباً على عمله ، ومن خالف ذلك كان عاصياً لله ورسوله وآثماً بذلك)[2].

وبهذا التقرير يتبين أنه يجب الالتزام بالواجبات المنصوص عليها نظاماً ما لم تخالف الشريعة ، ومنها هذه الأنظمة المتعلقة بتنظيم عمل المكاتب العقارية ، لما في ذلك من المصلحة العامة للجميع ، وهذا من السياسة الشرعية .

وللأسف فقد وجد من خلال الاستبانة أن نسبة من يلتزم بالواجبات المنصوص عليها نظاماً هي ١٣.٦ % فقط ، وهي نسبة تعد ضئيلة جداً ، مع أن هذه الأنظمة والتعليمات إنما وضعت في صالح المجتمع الذي يعد أصحاب المكاتب العقارية جزءً لا يتجزء منه .

وهذا يدل على عدم وجود الرقابة المفترضة من وزارة التجارة على مثل هذه المكاتب وعدم تفعيل العقوبات التعزيرية لمخالفي اللائحة .

---

[1] لقاءات الباب المفتوح لابن عثيمين ١٧٩/٢٧ .

[2] حقوق الراعي والرعية للشيخ ابن عثيمين ص ١٨ .

المطلب الثاني : عقوبة عدم الالتزام بالواجبات المنصوص عليها في النظام :

كل ما جاء في لائحة تنظيم المكاتب العقارية يعد من الواجبات المنصوص عليها في النظام ، وخاصة ماجاء في المواد الست الأولى .

ولذا جاءت المادة السابعة من نفس اللائحة تنص على عقوبات لمن لا يلتزم بهذه الواجبات فجاء فيها :

(مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى من عقوبات ، يعاقب من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية :

١- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال .

٢- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة .

٣- إلغاء ترخيص المكتب نهائيا.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً)[١] .

فبينت هذه المادة العقوبات التي يمكن إيقاعها بالمخالف ، وأنها لا تتعدى إحدى ثلاث عقوبات ، وهي المذكورة في المادة .

ويلاحظ أن المنظم لم يعطِ القاضي مجالاً للاجتهاد في غير هذه العقوبات المنصوص عليها .

ويمكن أن يقال بل إن المنظم أعطى القاضي مجالاً للاجتهاد ولكن في حدود هذه العقوبات التعزيرية لا يحيد عنها .

وقد أجاب ما نسبته ٩٥.٥ % من أصحاب المكاتب العقارية بأنهم لم يعاقبوا رغم مخالفتهم لبعض الأنظمة ، ولم يسمعوا بأحد قد عوقب من جراء هذه المخالفات .

ولذا فإن الاقتراح الذي يقترحه الباحث هو التخفيف من هذه الواجبات ، وتطبيق ما يقرُّ منها وذلك حتى لا يسُتخف بمثل هذه الأنظمة وتكون غير مهابة الجانب .

وكذلك من أوجه الحل لمثل هذا القصور إيجاد نقابة أو جمعية عمومية للعقاريين منبثقة من الغرفة التجارية تكون مرجعاً لمثل هذه القضايا .

---

[١] لائحة تنظيم المكاتب العقارية ص ١٤ .

المبحث الثاني : مزاولة العمل بدون ترخيص تجاري :

المطلب الأول : حكم مزاولة العمل بدون ترخيص تجاري :

نص نظام المكاتب العقارية على أن المكتب العقاري مكتب تجاري ، وذلك في مقدمة لائحة تنظيم المكاتب العقارية فقد جاء فيها ما نصه :

(إن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام ١٣٥٠ هـــ ونظام السجل التجاري الصادر عام ١٣٧٥ هـــ)[١] .

وبناء على هذا النص فإنه لا بد لمزاولة العمل بالمكاتب العقارية من وجود ترخيص تجاري يقضي بالسماح لصاحب المكتب بمزاولة العمل التجاري بمكتبه العقاري .

وهو ما نصت عليه المادة المادة الأولى بقولها :

(لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري)[٢] .

وقد أثبتت الدراسة الميدانية أن هناك من يمارس هذه المهنة من غير أصحاب المكاتب العقارية ، وأن نسبتهم تصل إلى ٨٠ % ، ولا يقصد الباحث بهؤلاء من أخذ دلالته على عقار مرة واحدة أو أوقات فراغه بل المقصود من جعل هذه هي مهنته التي يسترزق من ورائها .

[١] لائحة تنظيم المكاتب العقارية ص ١٣ .

[٢] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ١ .

المطلب الثاني : عقوبة من يزاول العمل بدون ترخيص تجاري :

نصت المادة الأولى من لائحة تنظيم المكاتب العقارية على أنه لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري [1] .

ونصت المادة الحادية عشرة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية على أن كل من خالف أحكام المواد الأولى والثانية والرابعة والخامسة والسادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية فإنه يعاقب بإحدى العقوبات الآتية :

أ ـــ الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال .

ب ـــ قفل المكتب لمدة معينة لا تجاوز سنة .

ج ـــ إلغاء ترخيص المكتب نهائياً [2] .

ولكن لا بد من ملاحظة أن مخالفة ذلك لا ترتب بطلان عمل صاحب المكتب العقاري ، بل إنه يستحق أجراً عما يتم على يديه من عقود وصفقات ، وذلك لعدم ورود نص نظامي ببطلان عمل صاحب المكتب العقاري الغير مقيد في السجل التجاري .

وإنما أراد المنظم من اشتراط التسجيل في السجل التجاري تنظيم مهنة المكاتب العقارية ، ولذا فإن عمل صاحب المكتب العقاري الذي لم يسجل في السجل التجاري يعتبر صحيحاً ومنتجاً آثاره القانونية ، ويستحق أجراً عما يتم على يديه من صفقات [3] .

ومع أن أمثال هؤلاء موجودون ، فقد بيّن كل من شملتهم الاستبانة أي ما نسبته ١٠٠ % من أصحاب المكاتب العقارية أنه لم يسمع بأن أحداً من هؤلاء قد عوقب ، أو اُتخذ معه إجراء رسمي .

وتطالعنا الصحف السيارة بين الفينة والأخرى بمشاكل أمثال هؤلاء [4] .

---

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية م ١ .

[2] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية م ١١ .

[3] الوكالات التجارية والسمسرة في قانون التجارة الكويتي للدكتور طارق عبدالرؤف صالح رزق ص٢٦٣ .

[4] ومن ذلك ما جاء في جريدة عكاظ في عدد يوم الخميس ١٤٢٩/٠٣/٠٥هـــ ، ١٣ /مارس/٢٠٠٨ العدد : ٢٤٦١ ، فقد جاء فيها ما نصه : (تقوم لجنة من أمارة منطقة مكة المكرمة بجولات على المكاتب والمؤسسات العقارية لتنفيذ تعليمات عدم تشغيل غير السعوديين فيها ، وذكر المهندس خالد عقيل وكيل أمانة جدة للخدمات

المبحث الثالث : الزيادة في العمولة على ٢.٥% :

وضع المنظم السعودي سقفاً أعلى لعمولة أصحاب المكاتب العقارية وهو ٢.٥% وطلب منهم عدم تجاوز هذا السقف .

و لم يحدد سقفاً أدنى للعمولة ، فلصاحب المكتب العقاري مع التراضي مع العميل الاتفاق على أي عمولة بشرط عدم تجاوز السقف الأعلى .

وهنا يثور تساؤل عن مدى شرعية مثل هذا التسعير في الفقه الإسلامي ، وهل يحق لولي الأمر أن يسّعر سعراً معيناً أم لا ؟

وهل لهذا التسعير ضوابط ؟

وهل يمكن التسعير بالنسبة أم لا ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات عقد الباحث هذا المبحث ، تناول فيه أربعة مطالب هي :

المطلب الأول : حكم التسعير في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني : حكم المعاملة بالنسبة .

المطلب الثالث : مناسبة قدر العمولة في العمل التجاري .

المطلب الرابع : عقوبة الزيادة في العمولة على ٢,٥% .

وبيان هذه المطالب كالتالي :

إن رئيس طائفة العقاريين كان قد طلب الحد من تشغيل غير السعوديين في أنشطة العقار ومنعهم من إقامة المكاتب العشوائية في مخططات المنح ..) .

المطلب الأول : حكم التسعير في الفقه الإسلامي :

التسعير لغة : تقدير السِّعر ، والسِّعر : الذي يقوم عليه الثمن ، وجمعه أسعار[١] .

ويعرف التسعير اصطلاحاً بأنه : تقدير السلطان أو نائبه سعراً ، وإجبار الناس على التبايع به[٢] .

وقد اختلف أهل العلم في حكم التسعير، ويحسن بنا قبل أن نذكر اختلافهم فيه أن نذكر تحرير محل النزاع في حكم التسعير ، فيقال :

١. اتفق أهل العلم على أن التسعير عند عدم الحاجة محرم ، وحكى الإجماع على ذلك غير واحد من أهل العلم[٣] .

٢. اختلف أهل العلم فيما إذا دعت الحاجة ، كاحتكار السلع ، فهل يجوز للحاكم التدخل في التسعير أم لا ؟ وقد اختلفوا في ذلك على عدة أقوال ، ولكن أشهرها قولان :

القول الأول: أنه محرم بإطلاق ، ولا فرق بين حاله السلعة والغلاء ، وهو الصحيح من مذهب الشافعية ، والمشهور من مذهب الحنابلة[٤] .

أدلتهم :

الدليل الأول : قوله تعالى : ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡ ﴾[٥] .

وجه الدلالة : أن هذه الآية تفيد إطلاق الحرية للبائع ، والتسعير حجر عليه قد لا يكون به راضياً ، فيكون كالأكل بالباطل الذي نهت عنه هذه الآية .

مناقشة هذا الدليل :

نوقش هذا الدليل بعدة أمور منها :

---

[١] القاموس المحيط للفيروز آبادي ٤٨/٢ ، ولسان العرب لابن منظور ٤ / ٣٦٥ .

[٢] المطلع للبعلي ص٢٣١ ، نيل الأوطار للشوكاني ٢٣٣/٥ ، الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٦٣ .

[٣] . بدائع الصنائع للكاساني ١٢٩/٥ ، تحفة المحتاج للهيثمي ٤٩/٢ ، المغني لابن قدامة ٣١١/٦ ، التاج والإكليل للمواق ٢٥٤/٦.

[٤] مغني المحتاج للشربيني ٥٢/٤ ، المغني لابن قدامة ٦/ ٣١١.

[٥] سورة النساء ، الآية رقم ٢٩ .

أ- أنه لا مخالفة لمدلول هذه الآية للتسعير ، لأن التسعير إلزام بعوض المثل ، فلا أكل مرة ، بل هو لمصلحة الطرفين ، وإنما الباطل لو استغل أحدهما صاحبه بغير وجه حق.

ب ـــ في إجبار البائع في هذه الحالة إكراه بحق ، وهو جائز بإجماع العلماء [1] .

الدليل الثاني : ماجاء عن أنس بن مالك رضي الله عنه[2]. قال (غلا السعر على عهد رسول الله صلى الله علية وسلم فقالوا يارسول الله سعر لنا ، فقال : " إن الله هو المسعر ، القابض ، الباسط ، الرازق ، وإني لأرجو أن ألقى الله عز وجل وليس أحد منكم يطلبني بمظلمة في دم ولا مال" [3].

وجه الدلالة :

امتناعه عليه السلام من التسعير مع الغلاء الحاصل ، وعلل عليه السلام ذلك بأنه ظلم ، فدل على عدم جوازه .

مناقشة هذا الدليل :

نوقش هذا الدليل بأمرين :

١ ـــ أن هذه الصورة خارج محل النزاع ، لأن الغلاء هنا من الله فليس بسبب التجار وما كان كذلك فلا تسعير فيه باتفاق [4].

٢ ـــ أن النبي عليه السلام امتنع عن التسعير ، ولكنه لم يحرمه ، ولذا لا يلزم التحريم بهذا الحديث.

---

[1] مسائل في الفقه المقارن للأشقر وجماعة ص ٢٠٧ .

[2] هو أنس بن مالك بن النضر بن ضمضم بن زيد بن حرام الأنصاري الخزرجي خادم رسول الله صلى الله عليه وسلم وأحد المكثرين من الرواية عنه ، خدم رسول الله صلى الله عليه وسلم عشر سنين ، توفي سنة ٩١هـــ وقيل غير ذلك ، وقد دعا له الرسول صلى الله عليه وسلم : فقال " اللهم أكثر ماله وولده وأدخله الجنة " . (انظر : الطبقات لابن سعد ١٧/٧ ـــ ٢٦ ، الإصابة لابن حجر ١/ ١٢٦) .

[3] أخرجه أبو داوود في سننه في كتاب البيوع، باب في التسعير رقم (٣٤٥١) ، والترمذي في سننه في كتاب البيوع ، باب (٧٣) برقم (١٣١٤) وابن ماجه في سننه في كتاب (١٢) باب (٢٧) برقم (٢٢٠٠) ، وأحمد برقم (٨٤٤٨) ، وقال عنه ابن حجر إنه على شرط مسلم كما في التلخيص الحبير ١٤/٣ ، وصححه الألباني في تعليقه على السنن ، وقال محققو المسند صحيح على شرط مسلم ١٦٣/١٤ .

[4] أحكام السوق للدريويش ص ٣٧٤.

الدليل الثالث: ماورد عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أنه مرّ بحاطب بن أبي بلتعة[1] بسوق المصلى ، وبين يديه غرارتان[2] فيهما زبيب ، فسأله عن سعرها ، فقال: مدان لكل درهم ، فقال عمر : " قد حدثت بعير مقبلة من الطائف تحمل زبيباً وهم يعتبرون بسعرك ، فإما أن ترفع في السعر ، وإما أن تدخل زبيبك البيت فتبيعه كيف شئت" ، فلما رجع عمر حاسب نفسه ، ثم أتى حاطب في داره ، فقال له : " إن الذي قلت لك ليس بعزمة مني ولا قضاء ، إنما شي أردت به الخير لأهل البلد فحيث شئت فبع ، وكيف شئت فبع "[3].

وجه الدلالة : أن عمر رضي الله عنه رجع عن التسعير بعد أن رأى أنه أخطأ ، مما يدل على المنع منه[4].

ونوقش بأن الأثر ضعيف ، كما ورد في تخريج الأثر.

الدليل الرابع : أن للناس حق التصرف في أموالهم ، والتسعير حجر عليهم وإضرار بهم ، وليست مراعاة المشتري بأولى من مراعاة البائع ، والإمام مأمور بمراعاة مصالح جميع المسلمين[5] .

مناقشة هذا الدليل : نوقش هذا الاستدلال بأنه ليس في التسعير على التجار ظلم ، لأنه بسعر المثل.

---

[1] هو : حاطب بن أبي بلتعة اللخمي . يكنى أبا عبد الله ، وقيل يكنى : أبا محمد ، صحابي شهدا بدراً والحديبية ، بعثه النبي صلى الله عليه وسلم بكتابه سنة ست من الهجرة إلى المقوقس صاحب مصر و الإسكندرية ، توفي بالمدينة سنة ثلاثين ، وهو ابن خمس وستين ، وصلى عليه عثمان بن عفان رضي الله عنهم جميعاً .

(الاستيعاب لابن عبد البر ، ١ / ٣١٢ و ما بعدها ، والإصابة لابن حجر ٢ / ٤) .

[2] تثنية غرارة وهي أكسية تجعل كالظروف لما يحمل فيها . (كشف المشكل من حديث الصحيحين لأبي الفرج عبد الرحمن ابن الجوزي ١/١٢٤) .

[3] أخرجه مالك في الموطأ في كتاب البيوع ، باب الحكرة والتربص برقم (١٣٨٩) ، وفي سنن البيهقي ٦/٢٩ ، كتاب البيوع ، باب التسعير ، واللفظ له ، وضعف هذا الأثر لأنه من طريق سعيد بن المسيب ، وهو لم يسمع عمر إلا نعيه لبعض الصحابة على المنبر .

(المحلى لابن حزم ٧/٥٣٨ ، م ١٥٥٥ ، تهذيب التهذيب لابن حجر٤/٨٤ ، سير أعلام النبلاء للذهبي ٤/٢١٧).

[4] المغني لابن قدامة ٦/٣١٢ .

[5] نيل الأوطار للشوكاني ١٦/٢٨١٦ .

القول الثاني : جواز التسعير إذا وجد له سبب معتبر : وهو مذهب الحرفية ، وذكر رواية عن مالك وبه قال بعض أصحابه ، وهو قول عند الشافعية ، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية وابن القيم وسماحة الشيخ محمد بن إبراهيم[1]وبه أفتت اللجنة الدائمة [2] .

أدلتهم :

الدليل الأول: قوله صلى الله عليه وسلم " من أعتق شركاً له في عبد ، فكان له مال يبلغ ثمن العبد قوم عليه قيمة العدل ، فأعطي شركاؤه حصصهم وعتق عليه العبد، وإلا فقد عتق منه ما عتق"[3].

وجه الدلالة : قياس التسعير على ما جاء في هذا الحديث ، فمن وجبت عليه المعاوضة أجبر على أن يعاوض بثمن المثل ، لا بما يزيد عن القيمة[4] .

مناقشة الدليل : نوقش هذا الاستدلال بعدم التسليم للقياس ، لأن مصلحة العتق هنا مصلحة ظاهرة ، بخلاف التسعير فالمصلحة غير ظاهرة بل فيه ضرر لكونه سبباً في الغلاء .

وأجيب عن هذه المناقشة : بأن مصلحة المسلمين العامة أولى بالاعتبار من مصلحة شريك خاص[5] .

---

[1] هو محمد بن إبراهيم بن عبداللطيف بن عبدالرحمن بن حسن بن الشيخ محمد بن عبدالوهاب رحمهم الله جميعاً . ولد يوم عاشوراء سنة ١٣١١ هـ ، حفظ القرآن في صغره ، وطلب العلم مبكراً ، وفقد بصره في حدود عام ١٣٢٨ هـ ، تولى عدداً من الأعمال في الدولة ، وتوفي عام ١٣٨٩ هـ عن عمر يناهز ٧٨ سنة ونيفاً .
انظر (الشيخ محمد بن إبراهيم لمحمد ال إسماعيل ، علماء نجد لعبدالله البسام ٢٤٢/١ ، الدرر السنية لابن قاسم ٤٧٤/١٦ ، الأعلام للزركلي ٣٠٦/٥) .

[2] بدائع الصنائع للكاساني ١٢٩/٥ ، الكافي لابن عبدالبر ٧٣٠/٢ ، روضه الطالبين للنووي ٣/ ٤١١ ، ، المغني لابن قدامة ٦/ ، مجموع فتاوى ابن تيمية ١٩٣/٢٩ ، الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٦٣فتاوى اللجنة الدائمة ٩٥/١٣ .

[3] متفق عليه ، فقد أخرجه البخاري في كتاب الشركة (٤٩) برقم(٢٥٢١/٢٥٢٥)
وأخرجه مسلم في كتاب العتق (٢٠) حديث رقم(١٥٠١).

[4] اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية الفقهية ١٩٥/٦.

[5] الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٦٥.

الدليل الثاني : ما جاء عن سمرة بن جندب رضي الله عنه[1] أنه كان له عضد[2] من نخل في حائط رجل من الأنصار ، قال: ومع الرجل أهله قال: فكان سمرة يدخل إلى نخله فيتأذى به ويشق عليه ، فطلب إليه أن يبيعه فأبى ، فطلب إليه أن يناقله فأبى ، فقال : أنت مضار ، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم للأنصاري : اذهب فاقلع نخله[3] .

وجه الدلالة : أن النبي صلى الله عليه وسلم أوجب عليه البيع إذا لم يتبرع ببيعها ، تدل على وجوب البيع عند المشتري ، فمن باب أولى حاجة عموم المسلمين.

ونوقش هذا الاستدلال : بضعف الحديث كما ورد في تخريجه .

الدليل الثالث: القياس على المنع من الاحتكار ، وعلة النهي فيه ظلم الناس بمنعهم من الوصول إلى ما يحتاجونه من القوت ، فيقاس عليه التسعير ، لأنه يمنع الناس – وخاصة الفقراء ـــ من الوصول إلى شراء أقواتهم بسبب الغلاء ، فيجبر على البيع بثمن المثل، كما أجبر المحتكر بذلك[4] .

الدليل الرابع : القياس على الإكراه بحق فيما لو أجبر الغريم على بيع ماله لوفاء دينه.

ونوقش هذا الاستدلال بأنه قياس مع الفارق ، فإجبار المدين إنما هو لحق الدائن بخلاف التسعير فلاحق موجود فيه .

وأجيب عن هذه المناقشة : بوجود الحق ، وهو حق عامة المسلمين في شراء ما في يده بثمن المثل بلا استغلال ولا إجحاف بعوض المثل[5].

الدليل الخامس : تقديم المصلحة العامة وهي مصلحة عموم المسلمين ، على المصلحة الخاصة وهي مصلحة التجار ، ولا خلاف بين الفقهاء في تقديم المصلحة العامة على الخاصة ، وهناك عدة أدلة أخرى لم تذكر خشية الإطالة [6].

---

[1] سمرة بن جندب ابن هلال الفزاري من علماء الصحابة، نزل البصرة ، له أحاديث صالحة، روى له جمع من التابعين ، (سير أعلام النبلاء للذهبي ٣ / ١٨٣ ، الأنساب للسمعاني ٢٠٨/٢) .

[2] أراد طريقةً من النَّخْل ، النهاية لابن الأثير ٤٩٣/٣ .

[3] أخرجه أبو داوود في سننه كتاب الأقضية ، أبواب من القضاء برقم (٣٦٣٦) وضعفه الشيخ الألباني في تعليقه على سنن أبي داوود .

[4] اختيارات ابن القيم ٢٥٦/١.

[5] مجموع فتاوى ابن تيمية ٧٨/٢٨ ، الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٦٥.

[6] مجموع فتاوى ابن تيمية ٧٨/٢٨ ، الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٦٥.

الترجيـــح:

الذي يترجح لدى الباحث – والله تعالى أعلم – هو القول بجواز التسعير عند وجود سببه وذلك لقوة أدلة القائلين بهذا القول ، وموافقة ذلك ما تقتضيه المصلحة العامة ، ورفعاً للضرر ، وقد أجاب أصحاب هذا القول عن أدلة مخالفيهم كما تقدم.

وهو ما جاء في قرارٍ للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ، فقد جاء فيه :

(رابعًا: لا يتدخل ولي الأمر بالتسعير إلا حيث يجد خللًا واضحًا في السوق والأسعار ناشئًا من عوامل مصطنعة ، فإن لولي الأمر حينئذٍ التدخل بالوسائل العادلة الممكنة التي تقضي على تلك العوامل وأسباب الخلل والغلاء والغبن الفاحش ، والله أعلم)[1] .

وقال العلامة محمد بن إبراهيم رحمه الله :

(التسعير لا يجوز إلا بتحقق شرطين :

أحدهما : أن يكون فيها حاجة عامة لجميع الناس .

الثاني : ألا يكون سبب الغلاء قلة العرض أو كثرة الطلب)[2] .

ولا يرى الباحث أن هناك إشكالية في تسعير العمولة للمكاتب العقارية وتحديدها ب ٢.٥٠% .

بل الإشكالية تكمن في عدم ملائمة سعر العقار ـــ وخاصة سعر العقار المستأجَر ـــ لثمنه الحقيقي ، ولذلك فرفع السعر من قبل المالك أو صاحب المكتب العقاري سيرفع من قيمة العمولة ، وهي نتيجة حتمية .

وسوف يكون ه ناك حديث عن التثمين في موطنٍ آخر من البحث بإذن الله [3] .

---

[1] القرار رقم (٨) بشأن تحديد أرباح التجار ، وذلك في دورة مؤتمر المجمع الخامس بالكويت من ١ إلى ٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـــ / ١٠ إلى ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م.

[2] فتاوى ورسائل محمد بن إبراهيم آل الشيخ ٧ / ٥٥ .

[3] انظر ص ١٢٥من هذا البحث .

المطلب الثاني : حكم المعاملة بالنسبة :

الذي دعا لبحث هذه المسألة كما تقدم هو أن معاملات أصحاب المكاتب العقارية يُؤخذ عليها نسبة مئوية ، وقد جاء في لائحة تنظيم المكاتب العقارية في المادة الخامسة ما نصه :

(المادة الخامسة :

أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري ، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة .وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٢.٥ من قيمة العقد .

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها ، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٢.٥ من إيجار سنة ، حتى لو كان العقد لمدة أطول ، أو حتى لو جاز تجدده لمدة أخرى)[١] .

وبناء على هذه اللائحة فهل يعتبر ما ورد في اللائحة صحيحاً من الناحية الشرعية !! .

أي هل يجوز لصاحب المكتب العقاري أن يتعامل بالنسبة مع عملائه أم لا؟

لا يخلو تعامل صاحب المكتب العقاري مع عملائه في التحديد بالنسبة من صورتين :

الصورة الأولى : أن يحدد العميل الثمن كأن يقول العميل لصاحب المكتب العقاري " بع هذه الأرض بمائتي ألف ريال ولك ٢.٥% من قيمة الثمن ".

الصورة الثانية : أن يترك الثمن بدون تحديد ، ويترك لصاحب المكتب العقاري الحرية حسب خبرته وفطنته في بيع الأرض مثلاً فيقول العميل " بع هذه الأرض ولك ٢.٥% من قيمتها ".

فأما أقوال أهل المذاهب المعتبرة في ذلك فقسمان في الصورتين :

القسم الأول : وهم الحنفية والحنابلة : فإن قولهم منضبط في الصورتين ، ولكن النتيجة مختلفة .

أ-فأما الحنفية ففي الصورتين قالوا بعدم الجواز .

ومن نصوصهم في ذلك قولهم في الفتاوى الهندية :

---

[١] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٥ .

(وفي الدلال والسمسار يجب أجر المثل ، وما تواضعوا عليه ، أن من كل عشرة دنانير كذا ، فذلك حرام عليهم)[1].

وهذا راجع والله تعالى أعلم إلى أن العقد من أصله غير جائز عندهم فقد جاء في الفتاوى الهندية ما نصه :

(وما تواضع عليه السماسرة من المقادير في بيع الأشياء ، فذلك عدوان محض ، ولا شيء لهم سوى أجر المثل)[2].

فجعل سبب الحظر مطلق التقدير ، وليس التقدير بالنسبة[3].

ب- وأما الحنابلة ففي الصورتين قالوا بالجواز مطلقاً من غير تفصيل .

ومن نصوصهم في ذلك ما جاء في الفروع :

(ويجوز توكيله بجعل معلوم ، أياماً معلومة أو يطلبه من الألف شيئاً معلوماً)[4] .

القسم الثاني : من قال بالتفريق بين الصورتين ، فأجاز الصورة الأولى ، ومنع الصورة الثانية ، وهم المالكية والشافعية[5] .

ومن نصوصهم ذلك :

ما جاء في العتبية : (قلت : فرجل قال لرجل : صح على هذه السلعة ، فإن بعتها بعشرة دنانير ، فلك من كل دينار سدسه ، قال : هذا حلال لا بأس به ، لأنه قال له :إن بعت هذه السلعة بعشرة دنانير فلك دينار وثلثان ، قلت فإن باعها بأكثر من عشرة؟ قال : فليس له إلا الدينار والثلثان الذي جعل له أولاً ، وإن باعها بعشرين ، قلت : أفيجوز له أن يقول بع وصح على هذه السلعة ، فما بعتها به من دينار فلك من كل دينار سدسه ، ولو لم يوقت له ثمناً ، قال هذا حرام لا خير فيه)[6] .

---

[1] الفتاوى الهندية ٤/٤٥٠ .

[2] الفتاوى الهندية ٤/٥٢٨ .

[3] أحكام التعامل في الأسواق المالية المعاصرة لآل سليمان ١/٥٠٠.

[4] الفروع لابن مفلح ٤/٣٧٢ ، الإنصاف للمرداوي ١٣/٥٥٧ ، شرح منتهى الإرادات للبهوتي ٢/٢٠٣.

[5] المنتقى لأبي الوليد الباجي ٦/٥٤٧ ، روضة الطالبين للنووي ٣/٥٣٥ .

[6] العتبية لمحمد العتبي ضمن كتاب البيان والتحصيل لابن رشد ٨/٤٦٤.

وجاء عند الشافعية قولهم : (وإذا أفسدنا الوكالة بالتعليق ، فتصرف الوكيل بعد حصول الشرط ، صح تصرفه على الأصح ، لحصول الإذن ، وإن كان العقد فاسداً ، كما لو شرط للوكيل جعلاً مجهولاً ، بأن قال : بع كذا ولك عشر ثمنه ، تفسد الوكالة ، ويصح البيع ، فعلى هذا ، فائدة فساد الوكالة : سقوط الجعل المسمى إن كان ، والرجوع إلى أجرة المثل)[1]

فتبين مما سبق انحصار الخلاف في الصورة الثانية فقط إذا استبعدنا قول الحنفية لعدم صحة العقد عندهم من أصله فيكون الخلاف فيها على قولين :

القول الأول : عدم جواز المعاملة بالنسبة ، وأن له أجرة المثل : وهو قول المالكية والشافعية[2] .

دليلهم :

استدل أصحاب هذا القول بأن في هذا العقد جهالة وغرر ، ولذا ففي مسألتنا هذه قالوا بأن صاحب المكتب العقاري لا يعلم كم الأجر الذي سيحصل عليه .

قال ابن رشد[3] مبيناً وجه القول بعدم الجواز :

(لأن من شروط صحة الجعل أن يكون الجعل معلوماً ، فإذا كان الجعل ثابتًلا يزيد بزيادة الثمن ولا ينقص بنقصانه جاز ، وإن كان يزيد بزيادته وينقص بنقصانه لم يجز لأنه مجهول)[4] .

القول الثاني : أن المعاملة بالنسبة جائزة ، وهو قول الحنابلة [5].

أدلتهم :

---

[1] روضة الطالبين للنووي ٣/٥٣٥ .

[2] المنتقى لأبي الوليد الباجي ٦/٥٤٧ ، روضة الطالبين للنووي ٣/٥٣٥ .

[3] هو محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن أحمد بن رشد ، والشهير بالحفيد ، من أهل قرطبة . يكنى بأبي الوليد ، ولد سنة ٥٢٠هـ وأخذ الفقه عن أبي القاسم بن بشوال ، وأبي مروان بن مسرة وغيرهما ، وأخذ الطب عن أبي مروان بن جزيول ، وبرع بالاضافة إلى الفقه والطب في الأصول وعلم الكلام له مصنفات منها : بداية المجتهد ونهاية المقتصد في الفقه ، ومختصر المستصفى في الأصول . توفى سنة ٥٩٥هـ .(الديباج المذهب ص ٨٤، ٨٥ ، شذرات الذهب ٤/٢٢٠) .

[4] البيان والتحصيل لابن رشد ٨/٤٦٤ .

[5] المغني لابن قدامة ٨/٤٢.

استدل أ صحاب هذا القول بعدة أدلة منها :

١- حديث ابن عمر[١] رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع[٢].

وجه الدلالة :

أنه عليه الصلاة والسلام عاملهم بجزء معلوم مما يخرج وهو الشطر أي النصف ، فمثله الأجرة بجزء من الثمن .

٢- ما روي عن علي رضي الله عنه أنه أجّر نفسه من يهودي كل دلوٍ بثمرة [٣].

وجه الدلالة :

أن مجموع الدلاء وكذلك الأجر الذي هو الثمر يعد مجهولاً في بداية الأمر ، لكن لما كان أجر كل دلوٍ معلوماً صح العقد لأنه سيؤدي إلى العلم ، فيقاس عليه العوض بالنسبة هنا .

ونوقش : بأن الحديث ضعيف كما جاء في تخريجه .

الترجيح : الذي يترجح لدى الباحث ـــ والله تعالى أعلم ـــ هو القول بصحة المعاملة بالنسبة لقوة دليلهم الأول والذي سلم من المعارضة .

وعلى هذا فيجوز لصاحب المكتب العقاري أن يعامل عملائه بعمولة مقدرة بالنسبة وهي ٢.٥/ فأقل ، وهو ما أقره النظام كما في المادة ، ولا يجوز له الزيادة عليها لمنع النظام من ذلك والله تعالى أعلم .

وعلى هذا الفتوى في هذه البلاد ـــ حرسها الله ـــ فقد جاء في فتاوى اللجنة الدائمة :

---

[١] هو : أبو عبد الرحمن عبد الله بن عمر بن الخطاب القرشي العدوي أسلم مع أبيه و لم يكن قد بلغ وهاجر معه وشهد مع الرسول صلى الله عليه وسلم ، وروى عن خلق كثير ، غزا إفريقية مرتين وهو آخر من مات من الصحابة بمكة سنة ٧٣هـــ .

(انظر : الطبقات لابن سعد ٤/ ١٢٤ ، الاستيعاب لابن عبدالبر ٣٣٣/٢ ، الإصابة لابن حجر ٣٣٨/٢ ، سير أعلام النبلاء للذهبي٣٠٢/٣) .

[٢] متفق عليه أخرجه البخاري في كتاب الحرث والمزارعة باب المزارعة بالشطر ونحوه ٦٨/٣ ، وأخرجه مسلم في كتاب المساقاة باب المساقاة والمعاملة بجزء من الثمر والزروع برقم ١ ـــ ١٥٥١.

[٣] أخرجه الترمذي في كتاب صفة القيامة والرقائق والورع برقم ٢٤٧٣ وقال (هذا حديث حسن غريب) وأخرجه ابن ماجه في كتاب الرهون ، باب الرجل يستقي كل دل لو ثمرة ويشترط جلدة برقم (٢٤٤٦) ، وانظر نصب الراية للزيلعي ١٣٢/٤ ، وتلخيص الحبير لابن حجر ٦١/٣ وضعفه الألباني كما في الإرواء ٣١٣/٥.

(يجوز للدلال أخذ أجرة بنسبة معلومة من الثمن الذي تستقر عليه السلعة ، مقابل دلالته عليها ويستحصلها الدلال من البائع أو المشتري حسب الاتفاق من غير إجحاف ولا ضرر) [1].

وكذلك العرف التجاري جارٍ على هذا ، وهو ما سيتضح في المطلب التالي .

[1] فتاوى اللجنة الدائمة ١٣/١٣١.

المطلب الثالث : مناسبة قدر العمولة في العمل التجاري :

العمولة المقدرة التي قررها النظام هي ٢.٥٠% من قيمة العقار المباع ، أو المؤجر .

وهذه النسبة معقولة في البيع ومناسبة ولكن البعض يعتبرها نسبة قليلة ، وخاصة في الإيجارات ، ولذا فإن ما نسبته ٥٠ % من هؤلاء يزيدون في عمولتهم في الإيجار ويجعل المبلغ مقطوعاً كخمسمائة أو ألف ريالٍ .

وكأنه قد استقر كعرف لدى بعض أصحاب المكاتب أن الإيجار إذا لم يتجاوز عشرين ألفاً فإن العمولة فيه هي خمس مائة ريالٍ .

وإن زاد الإيجار عن عشرين ألفاً فإن العمولة هي ألف ريالٍ .

وهذا بلا شك يخالف النسبة المقررة في المادة الخامسة والتي نصها :

(أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري ، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة .وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٢.٥ من قيمة العقد .

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها ، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٢.٥ من إيجار سنة ، حتى لو كان العقد لمدة أطول ، أو حتى لو جاز تجدده لمدة أخرى)[١] .

بل قد تزيد هذه العمولة أحياناً إلى الضعف .

ولذا فلا بد من إعادة النظر في النسبة التي يستحقها صاحب المكتب العقاري عند توسطه في استئجار عقار ، والذي يراه الباحث هو الزيادة في النسبة في الإيجار.

ولا يستحق صاحب المكتب العقاري هذه العمولة إلا بتوفر ثلاثة شروط هي :

الشرط الأول : وجود اتفاق بين صاحب المكتب العقاري والموسط يتضمن التزام صاحب المكتب العقاري بالسعي في التوصل إلى إيجاد عميل يقبل التعاقد مع الموسط .

الشرط الثاني : أن يتوصل الطرفان المتعاقدان إلى إبرام العقد ، فلا يكفي لاستحقاق صاحب المكتب العقاري للعمولة مجرد بذل المجهود في سبيل العثور على العميل ، وهذا مما يؤيد تكييف عمل صاحب المكتب العقاري بأنه جعالة .

---

[١] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٥ .

وينبغي التنبه إلى أنه إذا تضمن العقد شرط الضمان فإن وجود هذا الشرط يحول دون استحقاق صاحب المكتب العقاري أجره بمجرد إبرام العقد وإنما يستحق الأجر عند إتمام التنفيذ .

الشرط الثالث : لا بد أن يكون إبرام العقد بين الموسط والعميل نتيجة جهود السمسار . فإذا تعاقد الموسط مع شخص آخر غير العميل الذي جلبه صاحب المكتب العقاري ، فإن صاحب المكتب العقاري لا يستطيع أن يطالب بالأجر لأن هذا التعاقد لم يتم نتيجة جهوده [1] .

[1] القانون التجاري د.رضا عبيد ص ٢٤٠ .

المطلب الرابع : عقوبة الزيادة في العمولة على ٢,٥٠ % :

أوردت المادة الخامسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية مقدار العمولة التي يحصل عليها صاحب المكتب العقاري سواء في البيع أو الإيجار وفي كلتا الحالتين لا يجوز الزيادة على ٢,٥٠% من قيمة عقد البيع ، أو إيجار سنة واحدة .

فقد جاء في هذه المادة ما نصه :

(المادة الخامسة :

أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري ، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة .وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٢.٥ من قيمة العقد .

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها ، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٢.٥ من إيجار سنة ، حتى لو كان العقد لمدة أطول ، أو حتى لو جاز تجدده لمدة أخرى)[1].

وفي المادة السابعة من نفس النظام بينت العقوبات على من يخالف النظام في هذا .

فجاء فيها : (مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى من عقوبات من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية :

١- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال .

٢- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة .

٣- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوما)[2] .

وفسرت اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية في مادتين منه عقوبة من يخالف الزيادة على العمولة فقد بينت في المادة التاسعة أن يلتزم المكتب برد الزيادة إلى من دفعها وذلك دون إخلال بالعقوبات المقررة.

---

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٥ .

[2] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٧ .

فجاء فيها : (لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يتقاضى عمولة بيع تزيد على ٢.٥%من قيمة العقار المباع كما لا يجوز له الحصول على عمولة إيجار تزيد على ٢.٥% من قيمة الإيجار لسنة واحدة حتى ولو كان العقد لمدة أطول أو تجدد لمدد أخرى .

وفي حالة حصول المكتب من المتعاملين معه على عمولات تجاوز في مجموعها النسبة المنصوص عليها في هذه المادة ، يلتزم برد الزيادة إلى من دفعها وذلك دون إخلال بالعقوبات المقررة)[١] .

وبينت المادة الحادية عشرة عقوبة من يخالف المادة الخامسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية وأن من يخالف هذه المادة يعاقب بإحدى العقوبات الآتية :-

أ- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال .

ب- قفل المكتب لمدة معينه لا تتجاوز سنه .

جـ- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً .

وبينت نفس المادة أن العقوبات تتعدد بتعدد المخالفات .

فجاء في هذه المادة ما نصه : (كل من خالف أحكام المواد الأولى والثانية والرابعة والخامسة والسادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية يعاقب بإحدى العقوبات الآتية :

أ- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال .

ب- قفل المكتب لمدة معينة لا تجاوز سنة .

ج- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً .

وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات)[٢] .

ولكن الملاحظ أن هذه العقوبات لاتطبق فقد أظهرت نتائج الاستبانة أن مانسبته ٨٦.٤% لم يعاقبوا رغم مخالفتهم بالزيادة في العمولة .

وهذا والله أعلم راجع إلى عدة أسباب أهمها : قلة المبلغ وخاصة في الإيجارات .

وطول مدة القضية في المحاكم ، فالمستأجر ينأى بنفسه عن مثل هذا وخاصة إذا أعجبه العقار ، وقد يعود السبب للجهل بالنظام .

---

[١] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٩ .

[٢] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ١١ .

المبحث الرابع : دخول أكثر من وسيط في العمولة :

المطلب الأول : حكم دخول أكثر من وسيط في العمولة :

جرى العرف على دخول عدة وسطاء في العمل التجاري العقاري ، قد يكون هؤلاء الوسطاء من أصحاب المكاتب العقارية ، ولكن الأكثر أنهم من غير أصحاب المكاتب العقارية .

وحكم دخول أكثر من وسيط لا مانع منه شرعاً إن كان الداخل قد بذل جهداً في وساطته ، فقد جاء في المعيار عند المالكية ما نصه :

(ولو كانوا يبيعون السلعة الواحدة يجتمعون عليها ثم يقتسمون ما أصابوا لجاز)[1] .

وجاء في الاختيارات الفقهية لابن تيمية ما نصه :

(وقد نص أحمد على جوازها ، فقال في رواية أبي داوود وقد سئل عن الرجل يأخذ الثوب ليبيعه فيدفعه إلى الآخر يبيعه ويناصفه فيما أخذ من الكراء ؟ قال : الكراء للذي باعه ، إلا أن يكونا يشتركان فيما أصابا)[2].

وكذلك فإن النظام لا يمنع من مثل هذا ، ولكن كاتب العقد هو من يأخذ العمولة كما دل عليه عرف الناس وعملهم ، ومن ثمّ يتقاسم الوسطاء فيما بينهم .

وقد قيل أن في دخول أكثر من وسيط في العمولة غرر من ناحية أن عملهم قد يتفاوت ومع ذلك يقتسمون العمولة !

والجواب عن ذلك أن يقال إن الغرر الموجود مغتفر كالعقود التي ورد فيها اغتفار للغرر الحاصل فيها كالسلم والمضاربة ونحوها[3] .

ولو اتفق الوسطاء أن فلاناً الذي بذل جهداً أكثر في إتمام الصفقة أنه يستحق أكثر من غيره لكان له وجه ، ولكنه قد يفضي إلى المنازعة ، فإبقاء الأمر على العرف الجاري يرى الباحث أنه أفضل .

---

[1] المعيار الجديد للوزاني ٣٦٤/٨ .

[2] الاختيارات الفقهية لابن تيمية ص ١٤٦ .

[3] الوساطة التجارية في المعاملات المالية للأطرم ص ٣١٤ .

ولكن الخلل الشرعي في دخول أكثر من وسيط : هو إذا كان الداخل ليس من أهل الوساطة و لم يبذل شيئاً لدخوله ، فهذا لا شك في حرمته وظلمه ، ولا يجوز له ولا لمن أدخله مثل هذا الفعل لقوله تعالى : ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡ ﴾ [1] .

والذي يدعو البعض لإدخال ولده أو قريبه أو صديقه هو كثرة قيمة العمولة فيدخل من شاء ويتقاسمه معه بعد ذلك .

وقد أثبتت الاستبانة أن ٦٨.٢% يدخلون أكثر من وسيط في الأخذ من العمولة دائماً .

وهذه النسبة تعد نسبة كبيرة ، والمخرج الشرعي في مثل هذا هو أن يطلب صاحب المكتب العقاري من بقية السعاة الفعليين أن تكون نسبة سعيه كذا وكذا حتى لو زادت نسبته على غيره إذا رضي البقية بهذا واعترفوا أن حقه في العمولة من المفترض أن يكون أكثر ، حتى لا يضطر إلى الكذب وإلى أن يعطي غيره حراماً .

ومالٌ قليل يبارك الله فيه خير من مالٍ كثير لا يبُارك فيه .

[1] سورة النساء الآية ٢٩ .

المطلب الثاني : عقوبة دخول أكثر من وسيط في العمولة :

لم ينص النظام على أن دخول أكثر من وسيط يعد مخالفة كما تقدم في المطلب السابق ، ولذا لم يرتب النظام عقوبة على مثل هذا الفعل .

ولكن نسبة من أصحاب المكاتب العقاريق أيدوا إيجاد عقوبة على الوسطاء المتطفلين ، الذين ليس لهم وجود فعلي في البيع أو الشراء أو التأجير ، ولكنهم دخلوا كرهاً على صاحب المكتب العقاري من ضغطٍ من البائع أو المشتري بأن يكون ابناً له أو قريباً أو صديقاً ، فلا يملك صاحب المكتب العقار ي إلا أن يوافق م كرهاً حتى تتم العمليةٍ التجارية العقارية عن طريقه ، وقد كانت نسبة المؤيدين لمثل هذا ٦٣.٦% ، ويرى الباحث أنه لو حرم أمثال هؤلاء من العمولة لكفى بها عقوبة له .

ولا يخفى حرمة مثل هذا العمل وعدم جوازه لوجود الكذب والغش في مثل هذا العمل ، وأكل أموال الناس بغير وجه حق كما قال الله تعالى : ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡ ﴾ [1] .

[1] سورة النساء الآية ٢٩ .

المبحث الخامس : عدم تسمية العمولة .

المطلب الأول : حكم تسمية العمولة :

العُمُولة : بضم أوله وثانية لفظ محدث ، وهي ما يأخذه الوسيط ـــ السمسار ونحوه من أمثال أصحاب المكاتب العقارية ـــ أجراً له على قيامه بعمل ما[1] .

ويراد بها هنا : ما يعطى لصاحب المكتب العقاري مقابل عمله في الوساطة والسمسرة التي قام بها ، وكذلك ما يعطى له في مقابلة وكالته عن العميل .

وصورة المسألة : إذا عمل صاحب المكتب العقاري لعميل بإذنه دون أن يذكر أحدهما أجرة ذلك العمل ، وتم العمل ، فما الحكم ؟

وسواءً أكان صاحب المكتب العقاري وكيلاً أو عامل جعالة أو أجيراً ، فإن من المتفق على اعتباره بين الفقهاء أن العلم بالأجرة شرط لصحة العقد ، وذلك قطعاً للخصومة والمنازعة التي تحدث بسبب عدم التسمية ، ومما يقوي هذا أنه عليه السلام نهى عن استئجار الأجير حتى يبيّن له أجره[2] .

و هذه المسألة التي معنا يمكن تخريجها على مسألة عدم تسمية الأجرة في العقد .

وقد اختلف أهل العلم في مسألة عدم تسمية الأجرة على ستة أقوال :

القول الأول : أن الإجارة تنعقد بأجرة المثل مطلقاً عند عدم تسمية أجرة في العقد .

وقال به بعض المالكية ، وهو وجه عند الشافعية ، والصحيح من مذهب الحنابلة [3].

جاء في مسائل السماسرة:

(سألته عن السمسار إذا أعطي الثوب ... و لم يذكر له صاحب الثوب ما يعطيه من الجعل ، و لم يذكر السمسار أيضاً لصاحب الثوب ما يأخذه منه من الجعل ....فهل ترى هذا جائزاً ويحل ذلك ويطيب أم لا يجوز حتى يسمى الجعل الذي يأخذ كم هو ؟) .

---

[1] معجم لغة الفقهاء ١ / ٣٢٢ ، المعجم الوسيط ٢ / ٦٢٨ .

[2] أخرجه أحمد برقم ١١٥٨٢ ، والبيهقي ١٢٠/٦ ، وفي إسناده انقطاع بين إبراهيم النخعي وأبي سعيد الخدري ، وقال أبو زرعة في العلل برقم (١١٠٨) والصحيح موقوف على أبي سعيد ، وأخرجه ابن ماجه برقم (٢٤٤٣) .

[3] مسائل السماسرة للأبياني ص ٣٧ ، مغني المحتاج للشربيني ٣٥٢/٢ ، الإنصاف للمرداوي ٢٩٢/١٤ .

فأجاب العلامة الأبياني : (إن سموا الجعل والإجارة فهو جائز ، وإن لم يسموا وباع ، فله أجر مثله)[1] .

وجاء عند الشافعية كما في روضة الطالبين : (والثاني : يستحق أجرة المثل)[2] .

وجاء عند الحنابلة كما في الإنصاف تعقيباً على من يدفع ثوبه إلى قصار أو دلال أو خياط بلا عقد ما نصه : (الصحيح من المذهب أن له الأجر مطلقاً ، وعليه جماهير الأصحاب ... وحيث قلنا له الأجر ، فتكون أجر المثل ، لأنه لم يعقد معه عقد إجارة)[3] .

واستدلوا على ذلك :

١- بأن العامل عمل بإذن المستأجر فيكون لمثله عادة أجرة ، ما لم يتبرع العامل بها فكان لزاماً على المستأجر دفع أجره المثل [4].

٢- أن الأصل في قواعد الضمان ، أن من استهلك شيئاً لزمه العوض والمستأجر هنا استهلك منفعة بلا عوض فلزمه أجرة المثل [5].

القول الثاني : أنه تثبت له أجر المثل ، إذا كان عادة العامل أنه لا يعمل إلا بأجرة . وهو وجه عند الشافعية ، وقول الحنابلة[6] .

جاء عند الشافعية في قواعد الأحكام :

(استصناع الصناع الذين جرت عادتهم بأنهم لا يعملون إلا بالأجرة إذا استصنعهم مستصنع من غير تسمية أجرة كالدلال ، والحلاق ، والفاصد ، والحجام ، والنجار ، والحمال ، والقصار ، فالأصح أنهم يستحقون من الأجرة ما جرت به العادة ، لدلالة العرف على ذلك)[7].

---

[1] مسائل السماسرة للأبياني ص ٣٧ .

[2] روضة الطالبين للنووي ٢٣٠/٥ . .

[3] الإنصاف للمرداوي ٢٩٢/١٤ .

[4] المهذب للشيرازي ٥٦٨/٣ ، شرح منتهى الإرادات ١٦/٤ .

[5] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ١٧٥ ، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٥٢٠/٢٩ .

[6] قواعد الأحكام للعز بن عبدالسلام ٢٣٠/٢ ، الإنصاف للمرداوي ١٦/٦ .

[7] قواعد الأحكام للعز بن عبدالسلام ٢٣٠/٢ .

وجاء عند الحنابلة في الإنصاف بعد حكايته لهذا القول : (اشترط المصنف لذلك أن يكون له عادة بأخذ الأجرة ، وهو أحد الأقوال)[1] .

واستدلوا على ذلك :

بأن العرف قام مقام ذكر الأجرة في العقد ، لأن العادة أن صاحب المكتب العقاري لا يعمل إلا بأجرة[2] .

وأجيب عليه :

بأنه لا ريب أن المنفعة التي يبذلها صاحب المكتب العقاري هي مال والواجب عند استهلاكه ضمانه كما تنص على هذا قواعد الضمان فيجب لصاحب المكتب أجر المثل بصرف النظر عن اشتراط العادة والعرف ، فيستحق أجرة المثل مطلقاً[3] .

القول الثالث : أن للعامل أجر المثل إذا كان منتصباً لذلك العمل ، وإن لم يكن له عادة بأخذ الأجرة .

وقال به محمد بن الحسن[4] من الحنفية وهو الذي عليه الفتوى ، وهو قول عند الحنابلة ، اختارها ابن قدامة[5] .

جاء في الأشباه والنظائر : (لو دفع ثوباً إلى خياط ، ليخيطه له أو إلى صباغ ، ليصبغه له و لم يعين له أجرة ، ثم اختلفا في الأجر وعدمه وقد جرت العادة بالعمل بالأجرة ، فهل يترل مترلة شرط الأجرة ؟ ....وقال محمد رحمه الله : إن كان الصابغ معروفاً بهذه الصنعة بالأجر ، وقيام حاله بها كان القول قوله ، وإلا فلا اعتبار للظاهر المعتاد

---

[1] الإنصاف للمرداوي ١٦/٦ .

[2] قواعد الأحكام لابن عبدالسلام ٢٣٠/٢ ، المبدع لابن مفلح ٦٨/٥ ، أحكام خدمات المكاتب العقارية للعجيان ص ٢٠٧ .

[3] قواعد ابن رجب ٦٥/٢ .

[4] هو : أبو عبد الله ، محمد بن الحسن بن فرقد ، من موالي بني شيبان ، إمام في الفقه والأصول . سمع من أبي حنيفة ، وغلب عليه مذهبه ، وعرف به . ولد بواسط سنة ١٣١هـ وتوفي بالري سنة ١٨٩هـ ، من مؤلفاته : الزيادات ، والجامع الكبير ، والجامع الصغير .

(الجواهر المضية ٣/ ١٢٢ ، وتاريخ بغداد ٢/ ١٧٢) .

[5] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ١٠٨ ، حاشية ابن عابدين ٤٩/٩ ، المغني لابن قدامة ١٤٤/٨ .

....ولا خصوصية لصايغ بل كل صانع نصب نفسه للعمل بأجرة فإن السكوت كالاشتراط ، ومن هذا القبيل نزول الخان ودخول الحمام والدلال)[1].

وجاء في المغني : (ولو دفع ثوباً إلى رجل ليبيعه ، فالحكم فيه كالحكم في القصار والخياط ، إن كان منتصباً يبيع للناس بأجر ، فله مثله ، نص عليه أحمد)[2].

واستدلوا على ذلك :

بأنه قد اجتمع شاهد الحال بأنه منتصب للبيع وهذا كالتعريض ، فهو يعد عرفاً أنه ما قام هذا المقام إلا من أجل الأجرة ، فيقوم العرف وحاله مقام تسمية الأجرة [3].

وأجيب عليه :

بما ذكر آنفاً من تعارض ما ذكروه ، مع قواعد الضمان [4].

القول الرابع : أن العامل لا يستحق شيئاً مطلقاً ، وأن ذلك لا يعتبر إجارة ، وإنما هو تبرع منه .

وقال به الإمام أبو حنيفة رحمه الله ، وهو مذهب الشافعية ، وقول عند الحنابلة [5].

جاء عند الحنفية في الأشباه والنظائر : (لو دفع ثوباً إلى خياط ، ليخيطه له أو إلى صباغ ، ليصبغه له و لم يعين له أجرة ، ثم اختلفا في الأجر وعدمه وقد جرت العادة بالعمل بالأجرة ، فهل يترل مترلة شرط الأجرة ؟ فيه اختلاف قال الإمام الأعظم : لا أجرة له)[6].

وجاء عند الشافعية في مغني المحتاج : (ولو دفع ثوباً بلا استئجار إلى قصار ليقصره أو إلى خياط ليخيطه أو نحو ذلك كغسال ففعل ذلك و لم يذكر له أجرة له على الأصح المنصوص وقول الجمهور)[7].

---

[1] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ١٠٨ .

[2] المغني لابن قدامة ١٤٤/٨ .

[3] المغني لابن قدامة ١٤٤/٨ .

[4] ينظر ص٧٤ من هذا البحث .

[5] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ١٠٨ ، مغني المحتاج للشربيني ٣٥٢/٢ ، الإنصاف للمرداوي ٢٩٢/١٤ .

[6] الأشباه والنظائر لابن نجم ص ١٠٨ .

[7] مغني المحتاج للشربيني ٣٥٢/٢ .

وجاء عند الحنابلة في الإنصاف : (إن دخل حماماً ، أو سفينة ، أو أعطى ثوبه قصاراً ، أو خياطاً بلا عقد .....قيل : لا أجرة له مطلقاً) [1] .

واستدلوا على ذلك :

بأنه قد بذل منفعته بدون عوض ، فلم يجب له العوض قياساً على ما لو بذل طعامه لمن أكله و لم يذكر عوضاً فلا ضمان عليه وكذلك من قال أسكني دارك شهراً فأسكنه فلا ضمان عليه لأنه لم يلتزم له شيئاً [2].

وأجيب عنه :

بأنه لا يسلم بأنه بذل منفعته بدون عوض ، بل أنه لم يسم العوض في العقد فحسب ، وهذا لا يسقط حقه في المطالبة بعوض عمله ، وأما القياس على التبرع بالطعام ، فهو قياس مع الفارق [3].

القول الخامس : أن للعامل أجرة مثله إذا كان بينه وبين المستأجر معاملة[4] .

وقال به أبو يوسف[5] من الحنفية .

جاء في رد المحتار على الدر المختار : (لو دفع ثوباً إلى خياط ، ليخيطه له أو إلى صباغ ، ليصبغه له و لم يعين له أجرة ، ثم اختلفا في الأجر وعدمه وقد جرت العادة بالعمل بالأجرة (فهل يترل مترلة شرط الأجرة ؟ ....قال أبو يوسف رحمه الله : إن كان الصايغ حريفاً له أي معاملاً له فله الأجر ، وإلا لا) [6].

---

[1] الإنصاف للمرداوي ٢٩٢/١٤ .

[2] المهذب للشيرازي ٥٦٩/٣ .

[3] شرح منتهى الإرادات ١٦/٤ .

[4] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ١٠٨ .

[5] هو أبو يوسف، يعقوب بن إبراهيم بن حبيب بن حبيش بن سعد بن بجير بن معاوية الانصاري الكوفي ، مولده في سنة ثلاث عشرة ومئة ،كان أبوه فقيرا، له حانوت ضعيف، فكان أبو حنيفة يتعاهد أبا يوسف بالدراهم ، مائة بعد مائة ،وكان قد سكن بغداد وتولى القضاء بها لثلاثة من الخلفاء: المهدي وابنه الهادي ثم هارون الرشيد، وكان الرشيد يكرمه ويجله، وكان عنده حظياً مكيناً، وه و أول من دعي بقاضي القضاة، ويقال إنه أول من غير لباس العلماء .

(سير أعلام النبلاء ٨ / ٥٣٥ ،وفيات الأعيان ٦ / ٣٧٨) .

[6] رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين ٨/٩ .

فالظاهر من كلام أبي يوسف – رحمه الله – أنه لم يعتبر انتصاب العامل للعمل وكذلك وجود العرف لاستحقاق الأجر ، إنما اشترط وجود المعاملة بين العامل والمستأجر ، لكي يستحق أجر المثل .

واستدل على ذلك :

بأن المعاملة تقوم مقام تسمية الأجر في العقد فلا يحتاج إلى العقد فلا يحتاج إلى العقد ، وذلك من باب الاستحسان[١] .

وأجيب عليه :

بما تقدم من معارضة ما ذكر لقواعد الضمان [٢] .

القول السادس : إن بدأ المعمول له فقال : افعل كذا ، لزمته الأجرة وإن بدأ العامل فقال : أعطني ثوباً لأقصره ، فلا أجرة له .

وهو قول عند الشافعية [٣] .

واستدلوا على ذلك :

(بأنه إذا أمره – أي المعمول له – فقد ألزمه بالأمر ، والعمل لا يلزم من غيره أجرة ، فلزمته ، وإذا لم يأمره – أي المعمول له – لم يوجد ما يوجب الأجرة فلم تلزم)[٤] .

الترجيح :

لعل الراجح ـــ والله تعالى أعلم ـــ هو القول الأول القائل بأن الإجارة تنعقد بأجرة المثل مطلقاً لصاحب المكتب العقاري ، فلو تركت تسمية العمولة أو قدرها فيكون له أجرة المثل وهي ما نص عليه العرف ، وبالنسبة للمكاتب العقارية فإن هناك تحديداً لمقدار العمولة من الجهة المنظمة فيكون له أجرة المثل وهي التسعيرة الموضوعة في النظام ، ورُجح هذا القول لأسباب منها :

١- قوة ما استدلوا به .

---

[١] يعرّف الاستحسان بأنه العدول بالمسألة عن حكم نظائرها إلى حكم آخر ، لوجه أقوى يقتضي هذا العدول . (المدخل الفقهي العام ٨٧/١) .

[٢] رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين ٨/٩ .

[٣] روضة الطالبين للنووي ٢٣٠/٥ .

[٤] المهذب للشيرازي ٥٦٨/٣ .

٢- أنه يتفق مع قواعد الضمان في أن من استهلك منفعة غيره وجب عليه أجر مثله .

٣ ـــ ضعف أدلة الأقوال الأخرى .

و كثير من أصحاب المكاتب ينصون على مقدار عمولتهم إن كُتب العقد ، فقد نص ما نسبته ٦٨.١% على ذلك في العقد على تفاوت في النسب بينهم ، وأما مانسبته ٢٧.٣% فإنهم لا ينصون على ذلك وبذلك يُرجع لنص النظام عند الاختلاف .

وهناك طريقة يتبعها أكثر المكاتب حفاظاً على حقه ، وهي أن يطلب صاحب المكتب من المشتري أو المستأجر عربوناً ويحتسبه من العمولة إن تم العقد ، وإن لم يتم العقد فيأخذه البائع لأن العربون من حقه .

ويرى الباحث أنه لا بد من كتابة عقد البيع عند صاحب المكتب العقاري ، ويؤخذ من المشتري أو البائع العمولة حسب المنصوص عليه في العقد ويتم استلام العمولة عند كاتب العدل .

المطلب الثاني : عقوبة عدم التسمية :

جاء في اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية أن تدوين وتسمية العمولة يعد من الواجبات التي لابد من كتابتها وتقييدها فقد جاء في المادة السادسة في الفقرة الثانية منها :

(بالإضافة إلى الواجبات المنصوص عليها في نظامي المحكمة التجارية والسجل التجاري يتعين على المكتب العقاري مراعاة ما يلي :

١- وضع عبارة (مكتب عقاري) على اللوحات وجميع المطبوعات والأوراق الصادرة عن المكتب وذلك إلى جانب الاسم ورقم السجل ا لتجاري .

٢- إمساك دفاتر منتظمة مرقمة الصفحات ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين مع المكتب وعناوينهم والأعمال التي باشرها لحسابهم وتاريخها والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب والمبالغ التي تسلمها من المشترين أو المستأجرين بخصوصها وكذا العمولات المستحقة أو المحصلة من أصحاب الشأن ...)[1].

وجاء في نظام المحكمة التجارية ما يفيد معاقبة من يخل بذلك بحرمانه من تعاطي مهنة الدلالة ــ الوساطة في المكتب العقاري ــ شهراً ، وإذا تكرر ذلك منه تضاعف المدة وبعد ثلاث مرات يحرم بالكلية .

فقد جاء في المادة الرابعة والأربعين بعد المائة ما نصه :

(كل دلال يخالف مضمون المواد ٣٢ ــ ٣٣ ــ ٣٤ يجازى بحرمانه من تعاطي مهنة الدلالة شهراً ، وإذا تكرر ذلك منه تضاعف المدة وبعد ثلاث مرات يحرم بالكلية)[2].

وعند النظر في المواد المذكورة في نص المادة السابقة نجد أن منها عدم تقدير ثمن البضاعة .

فقد جاء في المادة الثانية والثلاثون ما نصه :

(يجب على كل دلال يتعاطى الدلالة في البضائع التجارية بين التجار أن يتخذ له دفتر يومية يقيد فيه أعماله بعد إتمامه يوماً فيوماً بصورة واضحة مع بيان اسم البائع والمشتري وتاريخ العقد ووقت تسليم البضاعة ومقدارها وجنسها ومقدار ثمنها مع بيان جميع شروط

---

[1] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٦.

[2] نظام المحكمة التجارية المادة ١٤٤ .

العمل بياناً صحيحاً من غير تخلل بياض في الدفتر ولا حصول شطب ولا وضع كلمة فوق أخرى ولا كتابة بين السطور)[1] .

ومع أن هذا النص يفيد العقوبة على من لم يذكر ثمن العقار وليس مقدار العمولة المستحقة لصاحب المكتب العقاري ، إلا أن العمولة لا يمكن معرفتها إلا إذا عرف مقدار الثمن .

وبناء عليه فإن العقوبة على من لم يسم العمولة هنا هي العقوبة المقررة في المادة الرابعة والأربعين بعد المائة من نظام المحكمة التجارية والتي تنص على عقاب صاحب المكتب العقاري بحرمانه من تعاطي مهنة الدلالة شهراً ، وإذا تكرر ذلك منه تضاعف المدة وبعد ثلاث مرات يحرم بالكلية .

فقد جاء فيها ما نصه :

(كل دلال يخالف مضمون المواد ٣٢ ــ ٣٣ ــ ٣٤ يجازى بحرمانه من تعاطي مهنة الدلالة شهراً ، وإذا تكرر ذلك منه تضاعف المدة وبعد ثلاث مرات يحرم بالكلية)[2].

إلا أني لم أجد من خلال الاستبانة التي وضعتها أن ثمة عقوبة قد وقعت على من لا يسمي العمولة ، إلا بعض الشكاوى التي ترفع من قبل أصحاب المكاتب العقارية للمطالبة بحقهم في العمولة ، ومن ذلك الحكم رقم ٢/د/تج/٣٣/لعام ١٤٢٩ هــ ، الصادر في القضية رقم ١/٧/ق لعام ١٤٢٨ هــ من ديوان المظالم ، وفيه مطالبة مكتب عقاري بعمولته في الدلالة ، وهذا الحكم ــ والله أعلم ــ لأن الديوان جهة قضائية لا جهة رقابية .

[1] نظام المحكمة التجارية المادة ٣٢ .

[2] نظام المحكمة التجارية المادة ١٤٤ .

المبحث السادس : عمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية :

المطلب الأول : حكم عمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية :

الموظف الحكومي يعد في حكم الأجير المقدر بزمن عند الدولة ، ولذا فإنه في هذه الفترة لا يجوز له أن يعمل أعمالاً أخرى تخالف طبيعة عمله ، ذلك أنه يأخذ على عمله أجراً .

وبالنسبة للمكاتب العقارية فما دام أن عمل المكتب العقاري يعد عملاً تجارياً فقد جاءت النصوص النظامية تمنع من عمل الموظف بمثل هذا العمل .

فقد جاء من ضمن الأعمال التي يحظر على الموظف العمل بها :

(كل عمل يتعلق بالمصارفة والدلالة (السمسرة))[1] .

وأما إن لم يكن المكتب العقاري ملكاً للموظف فهل يجوز له أن يعمل فيه خارج وقت دوامه الرسمي ؟

قد جاء في نظام الخدمة المدنية ما يفيد عدم السماح له في ذلك ، فجاء ما نصه :

(لا يجوز للموظف الجمع بين وظيفته وممارسة مهنة أخرى ، ويجوز الترخيص في الاشتغال بالمهن الحرة لمن تقضي المصلحة العامة بالترخيص لهم في ذلك لحاجة البلاد إلى مهنهم ، ويكون منح هذا الترخيص من قبل الوزير المختص ، وتحدد اللائحة شروط منح هذا الترخيص)[2] .

ومع ذلك فقد سُمح للمستخدم والمعين على بند الأجور بالعمل في الشركات والمحلات التجارية وبعض المهن والحرف الأخرى التي نُص عليها خارج وقت الدوام الرسمي على ألا يتعارض ذلك مع واجبات العمل [3] .

وهذا ــ والله أعلم ــ لأن مرتبات أمثال هؤلاء تعد قليلة فارتأى مجلس الخدمة المدنية السماح لهم ليزداد دخلهم وهو قرار صائب بإذن الله .

وأما حكم عمل الموظف الحكومي في الفقه الإسلامي فقد منعت الحكومة موظفيها من التجارة والاحتراف والتكسب وليس ذلك حسدًا للموظف مدنيًا ، أو عسكريًا وإنما

---

[1] المادة (١٣) من نظام الخدمة المدنية ، والمادة (١/١٣) من لوائحه التنفيذية .

[2] المادة (١٤) من نظام الخدمة المدنية .

[3] قرار مجلس الخدمة المدنية رقم (٤١٨) في ١٤١٧/١/١٦ هـ .

مخافة الإخلال بالعمل الحكومي فإنه قد يتأخر في متجره، أو حرفته وقد يخرج من العمل مبكرًا وقد ينشغل في موضع العمل الحكومي بالزبائن والعملاء فيذهب وقت طويل معهم مع أنه مملوك وقته للحكومة [1].

ومعلوم ما في العمل في المكاتب العقارية من كثرة الاتصالات ونحوها التي قد تجعل الموظف يستنزف كثيراً من وقته في مثل هذا وقت عمله الحكومي وهو لا يشعر .

وقد وجد أن ما نسبته ٩٥.٤% من المشتغلين في المكاتب العقارية هم من الموظفين الحكوميين ، على اختلاف في النسب بينهم ، وهذا يدل على ضعف الرقابة الموجودة .

[1] ينظر للفتوى رقم ٨٠٦٨ لفضيلة الشيخ عبدالله بن جبرين رحمه الله في موقعه .

المطلب الثاني : عقوبة عمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية :

بما أن أعمال المكتب العقاري تعتبر أعمالاً تجارية ، وقد نصت مقدمة لائحة تنظيم المكاتب العقارية على ذلك .

وقد جاء من ضمن الأعمال التي يحظر على الموظف العمل بها :

(كل عمل يتعلق بالمصارفة والدلالة (السمسرة))[1] .

وبناء على أن عمل الموظف الحكومي بعمل خارج وقت دوامه الرسمي يعتبر مخالفةما لم يسمح له بذلك .

فإن تقرير مدى اعتبار ما ارتكبه الموظف مخالفة أم لا ؟ عائد إلى الجهة المختصة بالتأديب .

وهذه العقوبات هي الإنذار واللوم والحسم من الراتب والحرمان من العلاوة والفصل من الخدمة [2] .

أما لائحة تنظيم المكاتب العقارية فلم تشر إلى شيء من هذا .

و قد أفاد ٩٠.٩% من أصحاب المكاتب بأنهم لم يعاقبوا أو يسمعوا بأن أحداً قد عوقب من قِبَلِ عمله جراء عمله في المكتب العقاري.

---

[1] المادة ١٣ من نظام الخدمة المدنية ، والمادة (١/١٣) من لوائحه التنفيذية .

[2] المادة ٣٢ من نظام الخدمة المدنية .

المبحث السابع : اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة :

المطلب الأول : حكم اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة :

تقدم سابقاً في تكييف عمل أصحاب المكاتب العقارية أن أغلب أعمالهم تكيف على أنها من باب الجعالة ، وذلك إذا لم يدل العرف أو القرينة أوصفة العقد على حمل عمل المكتب العقاري على أي من عقود الإجارة أو الوكالة ،فإن هذا العقد يقدّم.

كأن ينص على أن صاحب المكتب العقاري وكيل فهي وكالة ، أو أن العقد لازم فهي إجارة. وهكذا .

وتقدم كذلك أن من أعمال المكاتب العقارية ما هو توكيل بأجر لصاحب المكتب العقاري من أي منهم سواء أكان توكيلاً في بيعٍ أو شراءٍ أو استئجارٍ أو تأجيرٍ أو تحصيلٍ للإيجارات وصيانة العقار.

وهذا توكيل لا خلاف فيه فهو يعد من قبيل عقد الوكالة ويأخذ أحكامه١.

واشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة إنما يصب في النهاية إلى النقص من عمولة صاحب المكتب العقاري .

فإن كانت المعاملة بينهما تكُيّف على أنها وكالة أو إجارة فلا يصح النقص منها ، لأنها قد لزمت بالعقد فيجب ما سمي فيه .

وإن كيفّت بينهما على أنها جعالة وهو الغالب فيجوز للبائع أو المشتري أن ينقص من العمولة قبل الشروع في العمل قياساً على الجعل في الجعالة .

قال في المهذب : (وتجوز الزيادة والنقصان في الجعل قبل العمل)[1] .

وقال في كشاف القناع : (وإن زاد الجاعل أو نقص من الجعل قبل الشروع في العمل جاز وعمل به)[2] .

واستدلوا على ما ذهبوا إليه بأن الجعل مال بذل في مقابلة عمل في عقد جائز فجازت الزيادة والنقص فيه كالمضاربة [3] .

---

[1] المهذب للشيرازي ٤١٩/١ .

[2] كشاف القناع للبهوتي ٢٠٦/٤ .

[3] المهذب للشيرازي ٤١٩/١ ، كشاف القناع للبهوتي ٢٠٦/٤ .

وأما بعد الشروع في العمل فمقتضى مذهب المالكية منعه ، وظاهر كلام الحنابلة منعه ، وأجازه الشافعية إلا أنهم قالوا : يجب حينئذ أجر المثل ، ولا يعمل بزيادته ونقصانه ، لأن تغييره للجعل فسخ للأول ، والفسخ أثناء العمل يقتضي الرجوع إلى أجرة المثل [1] .

وبناء على ما سبق فإن البائع أو المشتري إذا أرادا نقص عمولة صاحب المكتب العقاري فليس لهما ذلك إذا كانت المعاملة بينهما وكالة أو إجارة أو بعد شروع صاحب المكتب العقاري في البحث عن عميل إن كان العقد جعالة .

ويجوز لهما الاشتراك مع صاحب المكتب العقاري في الأخذ من العمولة ــ أي نقصها عليه ــ إن كانت المعاملة بينهما جعالة بشرط أن يشترطا ذلك قبل شروعه في البحث عن عميل ، والله تعالى أعلم [2] .

وهذا الرأي أسلم في نظري من اشتراط بعض الباعة أو المشترين إشراك ولده أو قريبه أو صديقه في العمولة .

وقد بينت الاستبانة الموضوعة بهذا الصدد بأن ما نسبته ٤٠.٥% من الباعة فقط هم الذين لا يأخذون شيئاً من العمولة أو يشتركون فيها .

وأن ما نسبته ٢٢.٧% من المشترين لا يأخذون شيئاً من العمولة أو يشتركون في الأخذ منها .

وهذا يدل دلالة واضحة على أن النسبة الكبرى من الباعة والمشترين يأخذون من العمولة أو يشتركون في الأخذ منها .

---

[1] شرح الخرشي على خليل ٦٥/٧ ، روضة الطالبين للنووي ٢٧٤/٥ ، مغني المحتاج للشربيني٤٣٣/٢ ، كشاف القناع للبهوتي ٢٠٦/٤ .

[2] الوساطة التجارية في المعاملات المالية للأطرم ص ٣٨٤ .

المطلب الثاني : عقوبة اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة :

لم يتطرق النظام لمثل هذا التعامل بين أطراف العقد في المكاتب العقارية ، ولكنه وضع سقفاً أعلى للعمولة لا يجوز تخطيه وهو ٢.٥% .

ولذا فإن المنظم لم يتعرض للنقص من العمولة بل جعل ذلك عائداً إلى رضا المتعاقدين ، كما بينت ذلك المادة الخامسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية والتي جاء فيها :

(أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري ، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة .

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٢.٥ من قيمة العقد .

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها ، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٢.٥ من إيجار سنة ، حتى لو كان العقد لمدة أطول ، أو حتى لو جاز تجدده لمدة أخرى) [١].

وبناءً على هذه المادة فإن النظام يجيز مثل هذا التصرف بشرط اشتراط ذلك في العقد .

أما إن لم يشترط ذلك في العقد فإنه يرجع في ذلك إلى ما قرره النظام وهو أن لصاحب المكتب العقاري ٢.٥% من قيمة العقار المبيع أو المستأجر .

---

[١] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٥ .

المبحث الثامن : عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري :

المطلب الأول : حكم عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري :

لم يتعرض المنظم لهذه المسألة نصاً عليها ولكن نصه في المادة الرابعة والتي جاء فيها :

(لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة)[1] .

فقد يستنتج البعض أن هذه المادة تفيد أنه لا يجوز عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري ، وهذا له حظ من النظر وخاصة إذا عرفنا أن بعض أنظمة الدول لا تجوّز للبائع فيها أن يعرض عند أكثر من مكتب عقاري [2].

وقد جاء في كتب الفقهاء ما يفيد جواز مثل هذا الفعل من البائع فقد جاء في الفتاوى الهندية ما نصه (قال للدلال : اعرض ضيعتي وبعها على أنك إذا بعتها فلك من الأجر كذا ، فلم يقدر الدلال على إتمام الأمر ثم باعها دلال آخر)[3] .

وجاء في المعيار الجديد : (الدلال يجعل له الجعل على شيء يسوقه ثم يبيعه ربه بغير حضرته ، ولو باعه دلال آخر ....) [4]

فهذان النصان وغيرهما يفيدان أن للبائع عرض سلعته عند أكثر من مكتب عقاري ، وذلك بقياس عمل صاحب المكتب العقاري على عمل الدلال .

والأمر في هذا واسع عند الفقهاء ، أما إن اشترط صاحب المكتب العقاري أن البائع لا يعرض عند غيره فلا ، لأن المسلم على شرطه كما قال عليه الصلاة والسلام " المسلمون على شروطهم " [5] .

---

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٤ .

[2] كما في الولايات المتحدة الأمريكية وقد أفدتها من الأستاذ إبراهيم الشتوي حفظه الله ، عضو اللجنة العقارية بالغرفة التجارية بالرياض .

[3] الفتاوى الهندية ٤٥١/٤ .

[4] المعيار الجديد للوزاني ١١١/٨ .

[5] أخرجه الترمذي في كتاب الأحكام عن رسول الله صلى الله عليه وسلم ، باب ماذُكر عن رسول الله في الصلح بين الناس برقم (١٣٥٢) وقال : هذا حديث حسن صحيح ، وصححه الألباني .

وقد بينت الدراسة أن ما نسبته ٧٢.٧% من أصحاب العقار يعرضون عقاراتهم عند أكثر من مكتب عقاري دائماً ، وأن ما نسبته ٢٧.٣% يعرضون غالباً عند أكثر من مكتب عقاري ، وقد عللوا ذلك بوجود أسعار أخرى قد تكون أفضل مما لو تم عرض العقار عند مكتب واحد .

واختلفت آراء أصحاب المكاتب في هذه النقطة فمن مؤيد ومن معارض ، فقد أيد ما نسبته ٤٥.٥% منهم أن يعرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري ، وخالف ما نسبته ٥٠% في هذا على اختلاف في النسب بينهم وقالوا بوضع نظام يمنع من مثل هذا ، أما النسبة المتبقية فامتنعت عن التصويت .

ولو تمت عملية مقارنة بين هذين الرأيين لوجد أن إلزام صاحب العقار بعرض عقاره عند مكتب واحد قد يكون فيه إجحاف بحقه فقد يغبن .

وكذلك فيه إجحاف بالمكاتب الأخرى التي لا تتمتع بسمعة قوية في السوق ، فيعرض أصحاب العقار عنهم إلى غيرهم ممن يملكون تلك السمعة .

وفي مثل هذا الرأي إيجابية لا بد أن تذكر وهي أن مثل هذا الرأي يحفز أصحاب المكاتب لبذل المزيد من الجودة والإتقان ، فلا يبقى في السوق إلا من يستحق البقاء .

وفي الرأي الآخر وهو العرض لدى أكثر من مكتب عقاري البقاء على ما درج عليه السوق ، وفيه فتح مجال لأصحاب المكاتب المتواضعة .

المطلب الثاني : عقوبة عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري :

ما دام أن المنظم لم ينص على أن عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري يعد مخالفة ، فهو بالضرورة لن ينص على عقوبة لمثل هذا الفعل .

ولكن نص المنظم في المادة الرابعة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية على أنه :

(لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة)[1] .

وهذا الشرط على صاحب المكتب العقاري رتّب المنظم عليه جزاءً وهو :

١- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال .

٢- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة .

٣- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً [2] .

وهذه المادة كما أسلفت قد يستنتج البعض منها أنها تفيد أنه لا يجوز عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري .

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٤ .

[2] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ١١ .

المبحث التاسع :عدم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري

المطلب الأول : حكم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري :

الفرع الأول : حكم الشركة في المكاتب العقارية في النظام :

قبل الخوض في حكم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري لا بد من معرفة حكم الشركة بين أصحاب المكاتب العقارية .

أما في النظام فقد أجازها النظام و لم يرَ بأساً بأن يشترك أكثر من تاجرٍ في المكتب العقاري فجاء في لائحة تنظيم المكاتب العقارية في ما يخص الشركاء في المكاتب العقارية المادة الثالثة ، ونصها :

(في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب)[1].

وهذا النص النظامي دليل على جواز الشركة في المكاتب العقارية .

أما في اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية فجاءت المادة الرابعة مختصة بالشركاء في المكاتب العقارية ، ونصها :

(في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يتعين أن يكون في شكل شركة تضامن[2] سعودية تؤسس وفقا لأحكام نظام الشركات ويكون رأسمالها مملوكاً بالكامل للسعوديين وأن يكون المدير المسئول سعودي الجنسية)[3].

وهذه أيضاً تفيد جواز الشركة في المكاتب العقارية .

---

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة ٣ .

[2] شركة التضامن هي الشركة التي تتكون من شريكين أو أكثر مسئولين بالتضامن في جميع أموالهم عن ديون الشركة. (نظام الشركات السعودي شركة التضامن المادة ١٦) .

[3] اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية المادة ٤ .

الفرع الثاني : حكم الشركة في المكاتب العقارية في الفقه :

بما أن عمل المكتب العقاري يعتبر من باب الدلالة والسمسرة ، فإن حكم الشركة بين الدلالين هو نفسه حكم الشركة بين أصحاب المكاتب العقارية .

وقد اختلف أهل العلم من فقهاء الشريعة في حكم الشركة بين الدلالين ــ أصحاب المكاتب العقارية ــ على أربعة أقوال :

القول الأول : أن الشركة بين الدلالين ــ أصحاب المكاتب العقارية ــ غير جائزة .

وهو مذهب الحنفية ، والشافعية [1] .

قال في البحر الرائق : (ولا تجوز شركة الدلالين في عملهم)[2].

وجاء عند الشافعية في روضة الطالبين : (شركة الأبدان ، وهو أن يشترك الدلالان أو الحمالان أو غيرهما من أهل الحرف على ما يكسبان ، ليكون بينهما متساوياً أو متفاضلاً وهي باطلة ، سواء اتفقا في الصنعة أو اختلفا)[3] .

واستدلو على ذلك بما يأتي :

١- أن عمل الدلالة لا يمكن استحقاقه بعقد الإجارة حتى لو استأجر دلالاً يبيع له أو يشتري فالإجارة فاسدة إذا لم يبين له أجلاً [4] .

٢- لأن كل واحد منهما متميز ببدنه ومنافعه فاختص بفوائده ، كما لو اشتركا في ماشيته وهي متميزة ليكون الدر والنسل بينهما فإنه لا يصح [5] .

---

[1] مجمع الأنهر للكليبولي ٣٧١/٢ ، التجريد القدوري ٣٠٣٥/٦، روضة الطالبين للنووي ٢٧٩/٤.

[2] البحر الرائق لابن نجيم ١٩٥/٥ ، وينظر : مجمع الأنهر للكليبولي ٣٧١/٢ ، والتجريد القدوري ٣٠٣٥/٦ ، والأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٢٢٣ ، الفتاوى الهندية ٣٣١/٢ .

[3] روضة الطالبين للنووي ٢٧٩/٤ ، وينظر : الوسيط للغزالي ٢٦٣/٣ ، حواشي الشرواني وابن قاسم العبادي على تحفة المحتاج ٢٨٢/٥ ، البيان للعمراني ٣٧١/٦.

[4] رد المحتار على الدر المختار ٣٨٦/٦ ، وينظر : البحر الرائق لابن نجيم ١٩٥/٥.

[5] ينظر : روضة الطالبين للنووي ٢٧٩/٤ ، مغني المحتاج للشربيني ٢١٢/٢ ، المهذب للشيرازي ٣٣٥/٣

ولابن القيم رحمه الله[1] موقف آخر في المنع من شركة الدلالين إذ إنه يرى أنه ينبغي لوالي الحسبة منع اشتراك كل طائفة يحتاج الناس إلى اشتراكهم مثل مغسلي الموتى والقسامين للعقار والحمالين والدلالين وغيرهم لما في ذلك من غلاء الأجرة على الناس وارتفاع الأسعار عليهم[2].

القول الثاني : أن الشركة بين الدلالين ــ أصحاب المكاتب العقارية ــ إذا كان كل واحد منهم ينفرد بالبيع ثم يقتسمون الدلالة فهي غير جائزة ، أما إذا كانوا مجتمعين على بيع سلعة واحدة ثم يقتسمون الدلالة فالشركة بينهم جائزة .

وهو مذهب المالكية .

جاء في مسائل السماسرة : (وسألته عن السماسرة يبيع هذا وحده متاعاً على حدة ، ويبيع الآخر أيضاً متاعاً آخر ، ثم يقتسمون ما أصابوا . هل ترى ذلك جائزاً أم لا ؟ فقال لي لا يجوز ذلك . فقلت له : فإن كانوا يبيعون السلعة الواحدة يجتمعون عليها فيبيعونها جميعاً ثم يقتسمون ما أصابوا هل ترى بهذا بأساً أم لا؟ فقال لي : هذا جائز)[3] .

وجاء في فتاوى البزلي : (وشركة الدلالين لا تجوز ولو كانوا في سوق واحد ، قلت : شركة الحمالين إلا أن يجتمعوا على بيع رسم واحد ، وهم في الكفاءة متقاربون فيجوز بيع الدلالين الكتب في الشركة [4] .

واستدلوا على ذلك بما يرون :

بأنه في حال الانفراد يزيد الغرر فيمنع ، وفي حال الاجتماع يقل الغرر فيباح ، فعند اختلاف الصنعة أو المكان يزيد الغرر فيمنع [5] .

---

[1] هو أبو عبدالله شمس الدين محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد الزرعي ثم الدمشقي الحنبلي ، ولد سنة ٦٩١ هـ ، من أشهر مشايخه شيخ الإسلام بن تيمية ، ومن أشهر مؤلفاته الصواعق المرسلة ، زاد المعاد ، مدارج السالكن وغرها كثر ، توفي عام ٧٥١ هـ وله ستون سنة .

(ذيل طبقات الحنابلة لابن رجب ٤٤٧/٢ ، ابن القيم حياته وآثاره لبكر أبو زيد) .

[2] الطرق الحكمية لابن القيم ص (٤٢٢)

[3] مسائل السماسرة للأبياني ص ٤٩ ، وينظر كذلك ص ٦٦ و ٧٨.

[4] فتاوى البرزلي ٦٦٦/٣-٦٦٧ ، وينظر : الذخيرة للقرافي ٣٨/٨-٣٩ ، مواهب الجليل للحطاب ١٤١/٥.

[5] بداية المجتهد ونهاية المقتصد لابن رشد ٤٥/٤.

القول الثالث : أن شركة الدلالين ـــ أصحاب المكاتب العقارية ـــ تجوز إذا لم يكن فيها عقد ، وأما إذا كان فيها عقد فلا تجوز ، وهو مذهب الحنابلة .

جاء في كشاف القناع ما نصه : (ولا تصح شركة دلالين ، لأن الشركة الشرعية لا تخرج عن الوكالة والضمان ولا وكالة هنا فإنه لا يمكن توكيل أحدهما للآخر ، على بيع مال الغير ، ولا ضمان ،، فإنه لا دين يصير بذلك في ذمة واحد منهما ولا تقبل عمل فهي أي شركة الدلالين كأجر دابتك والأجرة بيننا فلا تصح ، وهذا في الدلالة التي فيها عقد كما دل عليه التعليل المذكور ....فأما مجرد النداء والعرض ، أي : عرض المتاع للبيع وإحضار الزبون فلا خلاف في جواز الاشتراك فيه ـــ أي بلا عقد ـــ)[1] .

واستدلوا على ذلك :

أنه إذا لم يكن هناك عقد فهي داخلة في شركة الأبدان وهي شركة جائزة ، لأنها بمنزلة خياطة الخياط ونجارة النجار وسائر الأجراء المشتركين ، ولكل منهم أن يستنيب[2] ، وأما إذا كان هناك عقد فوجه عدم جوازه هو ، أن الدلال وكيل صاحب العقار في بيعه ، فإذا شاركه غيره في بيعها كان توكيلاً له فيما وكل فيه ، وليس من صلاحيات الوكيل أن يوكل ، لكن ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله : أنه إذا علم الناس أنهم شركاء ويسلمون إليهم أموالهم جعلوا ذلك إذناً لأحدهم أن يأذن لشريكه، وليس لولي الأمر المنع في مثل العقود [3] ، وتسليم الأموال إلى الدلالين مع العلم باشتراكهم في بيعها إذن لهم بذلك [4] .

القول الرابع : جواز شركة الدلالين ـــ أصحاب المكاتب العقارية ـــ مطلقاً ، وهو مذهب الحنابلة في شركة الدلالين إذا لم يكن الدلال متولياً للعقد ، لأنها داخلة في شركة

---

[1] كشاف القناع للبهوتي ٥٦٤/٣ ، ينظر : الإنصاف للمرداوي ١٦٦/١٤ ، ومطالب أولي النهي للرحيباني ٦٢/٥.

[2] الاختيار العلمية من الاختيار الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية ص ٢١٤.

[3] مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٩٩/٣٠.

[4] الاختيار العلمية من الاختيارات الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية ص ٢١٥ ، تصحيح الفروع للمرداوي ١١٣/٧.

الأبدان ، وأحد القولين عندهم إذا تولى الدلال العقد، وقد اختار ذلك من العلماء شيخ الإسلام ابن تيمية ، ومن العلماء المتأخرين الشيخ ابن عثيمين رحمه الله[1] .

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله بعد أن بيّن الوجهين في شركة الدلالين :

(ومحل الخلاف هو في شركة الدلالين التي فيها عقد ، فأما مجرد النداء والعرض وإحضار الديون فلا خلاف في جوازه)[2] .

ولعل هذا هو الراجح في هذه المسألة – والله أعلم – وذلك لأمور أهمها :

١ - ما ورد عن عبد الله بن مسعود رضي الله عنه : (اشتركت أنا وعمار وسعد فيما نصيب يوم بدر فجاء سعد بأسيرين ، ولم أجيء أنا وعمار بشيء) ، قال ابن قدامه رحمه الله : (ومثل هذا لا يخفى على رسول الله صلى الله عليه وسلم ، وقد أقرهم عليه ، وقال أحمد أشرك بينهم النبي صلى الله عليه وسلم)[3] ، وهذا الأثر يعد من أهم أدلة جواز شركة الأبدان ، وهو يدل على جواز الشركة مطلقاً من دون أي قيود .

٢ - وأن ما ذكر في شركة الأبدان من غرر فمغتفر لأمور منها أن النص قد جاء به ، وأن عدداً لا بأس به من المعاملات فيها غرر ، ومع ذلك فهي جائزة إذا كان ذلك الغرر مغتفر ، مثل أساسات الحيطان وكذلك دخول الحمام وكمية الماء المستهلكة ومثل عقد السلم وغيره من العقود .

٣ - أن القول بجوازها للأدلة السابقة فيه مصلحة للمسلمين وتيسير لأمورهم ، فقد لا يتيسر لصاحب المكتب العقاري الانفراد بالعمل مما يدعوه إلى الاشتراك مع غيره قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله : (وشركه الأبدان في مصالح المسلمين في عامة الأمصار وكثير من مصالح لا ينظم بدونها كالصناع المشتركين في الحوانيت من الدلالين وغيرهم فإن أحدهم لا يستقل بأعمال الناس فيحتاج إلى معاون

[1] كشاف القناع للبهوتي ٥٣١/٣ ، الإنصاف للمرداوي ٤٦٢/٥ ، الشرح الممتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٤٣٦/٩ .

[2]. الاختيار العلمية من الاختيار الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية ص ١٤٦.

[3] المغني لابن قدامة ٥/٥ .

والمعاون لا يمكن أن تقدر أجرته وعمله كما لا يمكن مثله ذلك في المضاربة ونحوها فيحتاجون إلى الاشتراك)[1] .

[1] مجموع فتاوى ابن تيمية ٩٨/٣٠ .

الفرع الثالث : حكم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري :

من المادة الثالثة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية ، والمادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية نجد الإحالة على شركة التضامن ، فما يجب لقيام شركة التضامن يجب هنا سواء بسواء .

وقد جاء في نظام الشركات الصادر بتاريخ ١٣٨٥/٣/١٧ هـــ ما يفيد عدم اشتراط أن تكون جميع أسماء الشركاء موجودة في اسم الشركة بل يكفي اسم واحد من الشركاء أو اثنين مصحوباً بكلمة وشركاؤه أو وشركاؤهم .

فقد جاء في نص المادة السابعة عشرة من نظام الشركات ما نصه :

(يتكون اسم شرِكة التضامُن من اسم شريك واحد أو أكثر مقروناً بما يُنبئ عن وجود شرِكة، ويكون اسم الشرِكة مُطابِقاً للحقيقة، فإذا أشتمل على اسم شخص أجنبي عن الشرِكة مع علمه بذلك كان هذا الشخص مسئولاً بالتضامُن عن ديون الشرِكة. ومع ذلك يجوز للشرِكة أن تُبقي في اسمِها اسم شريك أنسحب مِنها أو توفى إذا قبِل ذلك الشريك الذي انسحب أو ورثة الشريك الذي توفي) [1].

ولكن لا بد من تحرير عقد كتابي مثبت للشركة وهي قاعدة عامة في جميع الشركات ما عدا شركة المحاصة التجارية[2] التي لا يلزم لانعقادها تحرير سند كتابي [3] .

وفي هذا العقد لا بد من ذكر اسم الشريك وجنسيته وعنوانه ، وذلك حتى يشهر العقد لأنه لا بد من إشهاره حتى يكون المتعامل مع هذه الشركة على بيّنة .

وفي نهاية هذا المطلب لا بد من تبيين أنه قد أفاد ما نسبته ٤٥.٥% من أصحاب المكاتب العقارية بأنهم لا يكتبون أسماء شركائهم في المكتب ولا يعلنونها .

---

[1] نظام الشركات المادة ١٧ .

[2] هي الشركة التي تستتر عن الغير ولا تتمتع بشخصية اعتبارية ولا تخضع لإجراءات الشهر. (نظام الشركات السعودي المادة ٤٠) .

[3] شركات الأشخاص للموسى ص ٢٤٤ .

المطلب الثاني : عقوبة عدم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري :

بما أن شركة المكتب العقاري هي شركة تضامن كما نصت عليه المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية ، لذا لا بد من ذكر أسماء الشركاء وجنسياتهم وعناوينهم في عقد الشركة ، وكذلك في ملخص عقد الشركة الذي يتم به شهرها ، فقد أوجب النظام ذكر أسماء الشركاء ومحال إقامتهم ، ومهنهم وجنسياتهم ، وذلك في المادة الثانية والعشرين من نظام الشركات فجاء فيها ما نصه :

(يشتمل مُلخص عقد الشرِكة بصفة خاصة على البيانات الآتية:

١ اسم الشرِكة وغرضِها ومركزِها الرئيسي وفروعِها إن وجِدت.

٢ أسماء الشُركاء ومحال إقامتِهم ومهنِهم وجنسياتِهم.

٣ رأس مال الشرِكة وتعريف كافٍ بالحِصة التي تعهد كُل شريك بتقديمها وميعاد استحقاقِها.

٤ أسماء المُدراء ومن لهم حق التوقيع نيابة عن الشرِكة.

٥ تاريخ تأسيس الشرِكة ومُدتِها.

٦ بدء السنة المالية وانتهاءها)[1] .

أما إذا تخلف ذلك في ملخص عقد الشركة فإن العقوبات التي ذكرها المنظم السعودي تتلخص في عقوبتين هما :

١ـــ عدم الاحتجاج بالشركة على الغير .

٢ـــ الالتزام بالتعويض .

أما عدم الاحتجاج بالشركة على الغير ، فقد أوجبت المادة الحادية والعشرون من نظام الشركات على المديرين أن يقوموا بشهر الشركة خلال ثلاثين يوماً من تأسيسها ، وكذلك ما يطرأ على العقد من تعديلات ، وفي ذلك تقول المادة :

(على مُديري الشرِكة خِلال ثلاثين يوماً من تأسيسِها أن ينشُروا مُلخصاً من عقدها في جريدة يومية توزع في المركز الرئيسي للشرِكة، وأن يطلبوا في الميعاد المذكور قيد الشرِكة في سجل الشرِكات بمصلحة الشرِكات)[1] .

---

[1] نظام الشركات المادة ٢٢ .

وعليهم فضلاً عن ذلك قيد الشرِكة في السجل التِجاري وِفقاً لأحكام نِظام السجل التِجاري ، ويُشهر بنفس الطريقة السابِقة كُل تعديل يطرأ على بيانات المُلخص المُشارِ إليه [1] .

فإذا تساهل المديرون بذلك وتهاونوا فإن عقد الشركة لا يعد نافذاً في مواجهة الغير كما جاء ذلك في المادة الحادية عشرة من النظام نفسه .

وفي ذلك يقول نص المادة :

(باستِثناء شرِكة المحاصة، يُشهِر المُديرون أو أعضاء مجلس الإدارة عقد الشرِكة وما يطرأ عليه من تعديلات وِفاقاً لأحكام هذا النِظام، فإذا لم يُشهَر العقد على النحو المذكور كان غير نافذ في مواجهة الغير، وإذا اقتصر عدم الإشهار على بيان أو أكثر من البيانات الواجب إشهارُها كانت هذه البيانات وحدها غير نافِذة في مواجهة الغير. ويُسأل مُديرو الشرِكة أو أعضاء مجلس إدارتِها بالتضامُن عن تعويض الضرر الذي يُصِب الشرِكة أو الشُركاء أو الغير بسبب عدم الإشهار)[2] .

ومعنى هذا أن الشركة تظل صحيحة بين الشركاء ونافذة ، إنما لا يجوز الاحتجاج بها على الغير .

أما العقوبة الثانية وهي الالتزام بالتعويض فقد يصيب الشركة أو الشركاء ضرر بسبب عدم شهر الشركة وفقاً للاجراءات المطلوبة في المادة الحادية عشرة ، ولما كان ذلك راجعاً إلى تهاون المدير فإنه يترتب عليه إلزامه بالتضامن عن تلك الأضرار التي تنجم عن تقصيره .

نصت على ذلك المادة ٣/١١ من النظام نفسه [3] .

وقد أفاد ٨٦% من المستجيبين للاستبانة أنهم لم يعاقبوا لعدم كتابة أسماء شركائهم ، وذلك لعدم وجود داعٍ لهذه الكتابة فكل المكاتبات تكتب باسم صاحب المكتب ، الذي غالباً ما يكون قريباً أو صديقاً للمشترك معه .

---

[1] نظام الشركات المادة ٢١ ، وقد عُدِلت عِبارة (مصلحة الشرِكات) إلى (الإدارة العامة للشرِكات) أينما وردت في هذا النِظام ، وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (٢٣) وتاريخ ١٤٠٢/٦/٢٨هـ.

[2] نظام السجل التجاري المادة ١١ .

[3] شركات الأشخاص للموسى ص ٢٤٨ .

الفصل الثاني : المخالفات الفقهية في المكاتب العقارية :

المبحث الأول : استرجاع العربون .

المبحث الثاني : تأجير من يعمل بالمعاصي .

المبحث الثالث : التراجع عن البيع بعد التفرق .

المبحث الأول : استرجاع العربون :

المطلب الأول : حكم أخذ العربون في الفقه الإسلامي :

العَرَبون في اللغة بفتحتين قيل مأخوذ من الإعراب وهو إعطاء العربون .

والإعراب في البيع أن يقول الرجل للرجل : إن لم أخذ هذا البيع بكذا فلك كذا وكذا من مال [1] .

وتعريفه في الاصطلاح : هو أن يشتري المشتري السلعة ويقوم بدفع بعض قيمتها إلى البائع على أنه إذا أخذ السلعة احتسبها من الثمن وإن لم يأخذها فهو للبائع [2] .

وقريب من هذا التفسير فسره كثير من أهل العلم وعلى رأسهم مالك رحمه الله في الموطأ[3] .

الموطأ[3] .

واختلف أهل العلم في حكم بيع العربون :

القول الأول : جمهور أهل العلم من الحنفية والمالكية والشافعية وأبو الخطاب[4] من الحنابلة قالوا ببطلان هذا البيع وعدم صحته [5] .

أدلتهم :

الدليل الأول : ماجاء عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع العربان [6] .

وجه الدلالة : النص الصريح في المسألة .

---

[1] تهذيب اللغة للأزهري ٢٢١/٢ .

[2] كشاف القناع للبهوتي ١٩٥/٣ .

[3] الموطأ لمالك ٦٠٩/٢

[4] محفوظ بن أحمد بن الحسن بن أحمد الكلوذَاني ، أبو الخطاب البغدادي الفقيه ، أحد أئمة المذهب الحنبلي : وُلد في ثاني شوال سنة اثنتين وثلاثين وأربعمائة، من تصانيفه : "الهداية" في الفقه، "والخلاف الكبير" المسمى "بالانتصار في المسائل الكبار"، و "الخلاف الصغير" المسمى ب "رؤوس المسائل" وغيرها من الكتب ، توفي رحمه اللّه في آخر يوم الأربعاء ثالث عشرين جُمادى الآخرة سنة عشر وخمسمائة، (ذيل طبقات الحنابلة لابن رجب الحنبلي ١٠٣/١) .

[5] المغني لابن قدامة ٣٣١/٦ .

[6] أخرجه مالك في الموطأ ٦٠٩/٢ في البيوع : باب ماجاء في بيع العربان عن الثقة عنده عن عمرو بن شعيب به بلفظه ، وأخرجه أبو داوود في البيوع : باب في العربان برقم (٣٥٠٢) ، وابن ماجه في التجارات : باب بيع العربان برقم (٢١٩٢) وضعفه الألباني .

ونوقش بضعف الحديث كما جاء في تخريجه.

الدليل الثاني : ماجاء عن بعض السلف بكراهته وعدم صحته ، قال في المغني :

(ويروى ذلك – يعني عدم الصحة – عن ابن عباس والحسن[1])[2] .

وجاء عن عطاء[3] وطاووس[4] ـــ رحمهما الله – أنهما كرها العربان في البيع [5].

الدليل الثالث : قالوا بأن فيه غرراً وأكلاً لأموال الناس بالباطل.

ونوقش بأن هذا غير صحيح لأن العربون ثمنٌ عن حبس السلعة ، وعوض عن حرمان صاحبها من حرص عرضها للبيع لتحصيل بيع ناجز وقد يكون بسعر أفضل [6].

القول الثاني : وهو قول الإمام أحمد وعامة أصحابه وهو القول بجوازه[7] .

أدلتهم :

الدليل الأول : ما جاء عن زيد بن أسلم[1] أن النبي صلى الله عليه وسلم أحل العربان في البيع [2] .

---

[1] هو الحسن بن أبي الحسن البصري ، إمام البصرة ، وأحد سادات التابعين في العلم ، مشهور بالجرأة في قول الحق ، ولي القضاء مدة ، توفي بالبصرة سنة ١١٠هـــ .

انظر : أخبار القضاة ٢/ ٣ ، وسير أعلام النبلاء ٥٦٣/٤ .

[2] المغني لابن قدامة ٣٣١/٦ .

[3] هو : أبو محمد عطاء بن أسلم بن أبي رباح من خيار التابعين ، ثقة فقيه فاضل ، روى عنه الأوزاعي وأبو حنفية والزهري وغيرهم ، وكان مفتي مكة ، شهد له ابن عباس وابن عمر بالفتيا ، مات بمكة سنة ١١٤هـــ وقيل ١١٥.

(انظر : تذكرة الحفاظ ٩٨/١ ، تهذيب التهذيب ٧/ ١٩٩ .

[4] هو : الإمام الحافظ أبو عبد الرحمن طاووس بن كيسان الخولاني الهمداني بالولاء ، روى عن العبادلة الأربعة وغيرهم ، وروى عنه خلق كثير ، كانت ولادته باليمن سنة ٣٣هـــ وبها تشأ ، وكان من كبار التابعين في الفقه ورواية الحديث ، وكان ذا جرأة على وعظ الخلفاء والملوك ، توفي سنة ١٠٦ وقيل غير ذلك .

(سير أعلام النبلاء ٥/ ٣٨ ، تهذيب الأسماء واللغات ١/ ٢٥١ ،تهذب التهذيب ٨/٥) .

[5] أما أثر ابن عباس والحسن فلم أعثر على إسنادهما وقد حكى ذلك عنهما ابن قدامة في المغني ٣٣١/٦ ، وأما ماجاء عن عطاء وطاووس فقد أخرجه ابن أبي شيبة ٧/٥ ، ورجال إسنادهما رجال الشيخين غير أن فيهما عنعنة ابن جريج وهو مشهور بالتدليس .

ينظر : تهذيب الكمال ٣٣٨/١٨ ، التقريب ص ٣٦٣ .

[6] مصادر الحق للسنهوري ١٠١/٢ .

[7] المغني لابن قدامة ٣٣١/٦ .

وجه الدلالة : هو نص صريح في هذه المسألة وهو يعتبر الجواز .

ونوقش هذا الدليل بضعفه.

الدليل الثاني : مارواه عبد الرحمن فروخ أن نافع بن عبد الحارث[3] اشترى داراً للسجن من صفوان بن أمية بأربعة آلاف درهم فإن رضي عمر فالبيع له ، وإن عمر لم يرض فأربعمائة لصفوان [4] .

الدليل الثالث : بعض الآثار المروية عن السلف فمن ذلك :

ما جاء عن زيد بن أسلم أنه أجازه[5] ، وما جاء عن ابن سيرين [6] أنه كان لا يرى بأساً أن يعطى الرجل العربون الملاح أو غيره فيقول : إن جئت به إلى كذا وكذا فهو لك[7] .

وجاء عن مجاهد [8] أنه كان لا يرى بالعربون بأساً[9] .

---

[1] زيد بن أسلم الامام الحجة القدوة أبو عبد الله العدوي العمري المدني الفقيه ،كان من العلماء العاملين.
أرخ ابنه وفاته في ذي الحجة سنة ست وثلاثين ومئة ، وقد ظهر لزيد من المسند أكثر من مئتي حديث.(سير أعلام النبلاء للذهبي ٣١٦/٥) .

[2] أخرجه ابن أبي شيبة في المصنف ٧/٥ في البيوع والأقضية : باب في العربان في البيع برقم (٢٣١٩٠) ، وضعف إسناده الباحث خالد الباتلي في أحاديث البيوع المنهي عنها ص ١٣٣ .

[3] نافع بن الحارث بن كلدة الثقفي الطائفي: أول من ابتنى دارا، واقتنى الخيل، بالبصرة ،كان من رقيق أهل الطائف، أمه مولاة للحارث ، واعترف الحارث أنه ولده فنسب إليه ولما ظهر الاسلام ، نزل من الطائف إلى النبي صلى الله عليه وسلم وأسلم ، وشهد الحروب (الأعلام للزركلي ٣٥٢/٧) .

[4] أخرجه ابن أبي شيبة في المصنف ٧/٥ في البيوع والقضية : باب في العربان في البيع برقم (٢٣١٩١) ، وذكره البخاري تعليقاً كما في الفتح ٩١/٥ في كتاب الخصومات : باب الربط والحبس في الحرم .

[5] ينظر ص١٠٣ من هذا البحث .

[6] هو : محمد بن سيرين ، مولى أنس بن مالك ، كان سيداً من سادات التابعين ، وكان إماماً ثقة فقيهاً كثير العلم شديد الورع ، توفي سنة ١١٠ هـــ .
انظر : الطبقات الكبرى (٧ / ١٩٣) ، والجرح والتعديل (ق ٢ / جـــ ٣ / ٢٨٠) .

[7] أخرجه ابن أبي شيبة في المصنف ٧/٥ في البيوع والقضية : باب في العربان في البيع برقم (٢٣١٨٨) .

[8] هو : مجاهد بن جبر ، أبو الحجاج المكي ، مولى بني مخزوم ، تابعي جليل مفسر ، من أهل مكة ، كان شيخ المفسرين والقراء في عصره ، قرأ التفسير على ابن عباس ثلاث مرات ، استقر بالكوفة ، قيل : إنه توفي وهو ساجد ، سنة (١٠٠) وقيل : (١٠٢) وقيل غير ذلك .
انظر : ميزان الاعتدال (٣ / ٩) ، والأعلام للزركلي (٥ / ٢٧٨) .

[9] أخرجه ابن أبي شيبة في المصنف ٧/٥ في البيوع والأقضية : باب في العربان في البيع برقم (٢٣١٨٧) .

الترجيح : تبين مما تقدم أن الحديثين المرفوعين لرسول الله صلى الله عليه وسلم لا يصلحان للاحتجاج بهما .

لذا يترجح لدى الباحث ـــ والله تعالى أعلم ـــ جواز هذا البيع إن اتفق على أجل محدد كأن يقول المشتري للبائع : خذ هذا المبلغ عربوناً لمدة أسبوع — مثلاً — فإن تم البيع حسب من الثمن و إلا فالعربون لك ، وبهذه الصورة يندفع الغرر الذي قال به بعض أهل العلم .

وهذا هو الذي عليه عمل الناس اليوم ، وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثامنة جواز هذا البيع وجاء ما نصه :

(١ – المراد ببيع العربون بيع السلعة مع دفع المشتري مبلغا من المال إلى البائع على أنه إن أخذ السلعة احتسب المبلغ من الثمن وإن تركها فالمبلغ للبائع.

ويجري مجرى البيع الإجارة ، لأنها بيع المنافع. ويستثنى من البيوع كل ما يشترط لصحته قبض أحد البدلين في مجلس العقد (السلم) أو قبض البدلين (مبادلة الأموال الربوية والصرف) ولا يجري في المرابحة للآمر بالشراء في مرحلة المواعدة ولكن يجري في مرحلة البيع التالية للمواعدة.

٢ – يجوز بيع العربون إذا قيدت فترة الانتظار بزمن محدود. ويحتسب العربون جزءً من الثمن إذا تم الشراء، ويكون من حق البائع إذا عدل المشتري عن الشراء)[١].

[١] قرار رقم : ٧٦/ ٣/ د٨ بشأن بيع العربون .

المطلب الثاني : عقوبة استرجاع العربون :

بما أنه قد قُررّ في المبحث السابق جواز بيع العربون إذا حدد الأجل .

فإن السؤال المتبادر هو : هل يجوز للمشتري أن يسترجع عربونه إذا لم يرد إكمال صفقة البيع ؟

وإذا استرد عربونه بأي طريقة كانت ، سواء باحتيالٍ أو غيره ، فهل للبائع أن يطالب بأخذ العربون منه أم لا ؟

وهل يستحق صاحب المكتب العقاري عمولته من العربون إذا لم يتم البيع ، وأخذ البائع عربونه؟

وللجواب عن هذا يقال : ليس للمشتري أن يسترجع عربونه من البائع لأنه بانتهاء الأجل يصبح المبلغ المعطى للبائع حقاً له لأن مالك السلعة — البائع- قد حبس سلعته عن عرضها للبيع وحُرم فرصة بيعها بعقد ناجز وبسعر قد يكون أفضل مما باعها به بطريق العربون وفي هذا ضرر محقق على البائع أو محتمل ، فاستحق لأجل ذلك الثمن [1] .

ولهذا فإن جميع القوانين المدنية في البلاد العربية وغيرها تأخذ بالمذهب الحنبلي في أن المشتري يفقد العربون إن كره البيع ، وإن اختاره حُسِبَ العربون من الثمن[2] .

ولكن النظام السعودي لم يذكر عقوبة لمن يسترجع عربونه .

ولو قدّم البائع شكوى لدى المحكمة يطالب فيها برد العربون الذي أخذه المشتري بغير علم البائع فإن المحكمة ستحكم له بالرد كما هو منصوص عليه في كتب الحنابلة[3] .

وأما هل يستحق صاحب المكتب العقاري عمولته من العربون إذا لم يتم البيع ، وأخذ البائع عربونه؟

لم أجد حكماً في المحاكم هنا ، ولكن قد جرى القضاء في مصر على أن البيع بالعربون حيث يكون للمشتري الحق في العدول عن العقد نظير ترك العربون لا يحرم السمسار من الأجر [4] .

---

[1] مصادر الحق للسنهوري ١٠١/٢ .

[2] مجلة البحوث ١٧٦/٤٣ .

[3] المغني لابن قدامة ٣٢٠/٤ .

[4] الوجيز في القانون التجاري للدكتور مصطفى كمال طه ٣٦٥/٢ .

وإنما حكم له القضاء بذلك لأنه يعتبر البيع بالعربون بيعاً معلقاً على شرط فاسخ ، وبناءً عليه تترتب عليه آثاره ، وهو ينفسخ إذا استعمل أحد الطرفين حقه في العدول ، ويتفرع على ذلك استحقاق السمسار لأجره منذ إبرام العقد [١] .

وقد وجد أن ٤٥.٥% فقط من أصحاب المكاتب العقارية هم الذين لا يردون العربون إلى دافعه إذا طلب منهم ذلك وهذا دليل خير في الناس والحمد لله .

وقد حث الإسلام على الإقالة ، وندب إليها ، والإقالة هي :

(اتفاق العاقدين على رفع العقد السابق بالثمن الأول ، ورجوع كل واحد في حقه)[٢] .

ومما يدل على فضل الإقالة قوله عليه السلام " من أقال مسلماً أقال الله عثرته يوم القيامة " وفي رواية أخرى " من أقال نادماً ، أقاله الله تعالى يوم القيامة " [٣] .

---

[١] الوجيز في القانون التجاري للدكتور مصطفى كمال طه ٣٦٥/٢ .

[٢] أحكام الرجوع لفضل الرحيم محمد عثمان ١١٩/١ .

[٣] أخرجه أبو داوود في سننه في كتاب البيوع والإجارات باب فضل الإقالة برقم (٣٤٦٠) ، وابن ماجه في كتاب التجارات ، باب الإقالة برقم (٢١٩٩) ، واللفظ له ، والحاكم في مستدركه في كتاب البيوع ، باب من أقال مسلماً أقال الله عثرته ٤٥/٢ ، وقد صحح الحديث الحاكم ووافقه الذهبي ، وكذلك الألباني في الإرواء ١٨٢/٥ .

المبحث الثاني : تأجير من يعمل بالمعاصي :

المطلب الأول : حكم تأجير من يعمل بالمعاصي :

من المعلوم سلفاً أن على المؤجر أن يختار ممن يستأجر عقاره من يتصف بالصفات الحميدة ، والخصال العالية الرفيعة ، وأن يبتعد عن تأجير من عرف بفسقه أو فجوره على أقل تقدير ليرتدع عن ما هو فيه .

وطالب العقار للإيجار قد يطلبه ليسكنه أو ليستخدمه محلاً للتجارة ، وإذا عرف صاحب العقار أو صاحب المكتب العقاري أن طالب العقار إنما أراده لفعل محرم أو فسوق وذلك لتصريحه بذلك أو المعرفة المسبقة بأنه إنما أراد العقار لذلك ، فإن جمهور أهل العلم يعتبرون العقد باطلاً[1] ، ولذا فلا يجوز لصاحب العقار أو صاحب المكتب العقاري السعي في إتمام عقد الإجارة هنا .

ومما جاء في نصوص أهل العلم من سائر المذاهب ماجاء عند الحنفية حيث قالوا :

(والاستئجار على المعاصي باطل)[2] .

وجاء عند المالكية :

(يحرم بيع الدار ، وكراؤها لمن يتخذها كنيسة أو بيت نار ، وكذا لمن يجعل فيها الخمر)[3].

وجاء عند الشافعية :

(لا تجوز الإجارة على المنافع المحرمة)[4].

وجاء عند الحنابلة :

(ولا يجوز للرجل إجارة داره لمن يتخذها كنيسة ، أو بيعةً أو يتخذها لبيع الخمر ، أو القمار)[5].

---

[1] المبسوط للسرخسي ٣٨/١٦ ، مواهب الجليل للحطاب ٢٥٤/٤ ، المغني لابن قدامة ١٣٣/٨ .

[2] المبسوط للسرخسي ٣٨/١٦ .

[3] مواهب الجليل للحطاب ٢٥٤/٤ .

[4] البيان للعمراني ٢٨٨/٧ .

[5] المغني لابن قدامة ١٣٣/٨ .

وجاء في فتاوى اللجنة الدائمة ما نصه (من علم أن مستأجراً جاء ليستأجر بيته لبيع الخمر ، فلا يجوز له أن يؤجر عليه ، لأن هذا من التعاون على الإثم والعدوان الذي نهى الله عنه بقوله تعالى ﴿ و لا تعاونوا على الإثم والعدوان ﴾[1])[2].

أدلتهم :

يستدل لهذا القول بعدة أدلة منها :

١- قول الله تعالى ﴿وَتَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلْبِرِّ وَٱلتَّقْوَىٰ ﴾ [3].

وجه الدلالة : أن في تأجير من يعمل بالمعاصي إعانة له على معصية ، وتعاوناً معه والله قد نهى عن ذلك .

٢- أن الوسائل لها أحكام المقاصد ، فما كان مقصده الحرام والفسق كان ما يتوصل به إليه كذلك حراماً ولا يجوز فعله ، وهي قاعدة مقررة [4].

وجاء قول ضعيف عند الحنفية أنه يجوز تأجير من يعمل بالمعاصي إذا كان العقار في القرى وليس في الأمصار [5].

أما إذا كان صاحب العقار ، أو صاحب المكتب العقاري لم يتبين له المقصد السيء من المستأجر وتوسط له صاحب المكتب العقاري وأجره صاحب العقار بناء على أن الأصل السلامة في كل مسلم وأحسن الظن به ، ثم تبين له بعد ذلك أن المستأجر استخدمه في معصية فهل له أن يمنعه من ذلك ، ويخرجه من عقاره ؟

اختلف أهل العلم في هذه المسألة على قولين :

القول الأول : أن على المؤجر أن يمنعه من ذلك ، ولا يفرقون بين من كان في القرى أو الجبل ، فإن ارتدع وإلا فيرفع أمره إلى ولي الأمر يمنعه وهو قول المالكية والحنابلة[6].

ومن نصوصهم في ذلك ما جاء في التاج والإكليل :

---

[1] سورة المائدة ، الآية رقم (٢) .

[2] فتاوى اللجنة الدائمة ٤١٠/١٤ .

[3] سورة المائدة ، الآية رقم (٢) .

[4] الضوابط الفقهية المتعلقة بالعقار ــ رسالة ماجستير ــ لماجد شربة ص ٧٧ .

[5] الهداية شرح بداية المبتدي ٣٧٨/٤ .

[6] شرح الخرشي على مختصر خليل ٣٣/٧ ، المغني لابن قدامة ١٣٣/٨.

(وإذا ظهرت من مكترى الدار خلاعة وفسق وشرب خمر لم ينتقض الكراء ، ولكن الإمام يمنعه من ذلك ويكف أ ذاه عن الجيران وعن رب الدار ، وإن رأى إخراجه أخرجه وأكراها عليه)[1].

وقال ابن قدامة في المغني :

(ولو اكترى ذمي من مسلم داره ، فأراد بيع الخمر فيها ، فلصاحب الدار منعه)[2] .

ومن هذا يتبين أن على صاحب الدار منعه ، فإن امتنع وإلا فيخرجه وخاصة إن تبين ضرره على جيرانه ومن حوله ، وهذا هو الذي يظهر للباحث من مقولات أهل العلم المتقدمة .

وقد بينت اللجنة الدائمة للإفتاء بالمملكة العربية السعودية في فتوى لها أن لصاحب العقار أن يخرج المستأجر فجاء في الفتوى رقم (١٩٨٨) (وإذا أجره ولم يعلم ثم علم ، وجب عليه أن يخرجه منه إذا لم يمتنع عن بيع الخمر)[3] .

القول الثاني : إن كان عقاره في القرى والجبل ، فله أن يفعل ما شاء ، وإلا كان له منعه ، وقال به الحنفية[4] .

قال في شرح فتح القدير :

(إذا استأجر الذمي من المسلم داراً ليسكنها فلا بأس بذلك .... وإذا شرب فيها الخمر أو عبد فيها الصليب أو أدخل فيها الخنازير لم يلحق المسلم في ذلك شيء ....ولو اتخذ فيها بيعة أو كنيسة أو بيت نار يمكن من ذلك إن كان في السواء ٠٠٠٠٠وأراد بهذا إذا استأجرها الذمي ليسكنها ، ثم أراد بعد ذلك أن يتخذ كنيسة أو بيعة فيها ، فأما إذا استأجرها في الابتداء ليتخذها بيعه أو كنيسة لا يجوز)[5].

---

[1] التاج والإكليل للمواق ٤٣٥/٥.

[2] المغني لابن قدامة ١٣٣/٨.

[3] فتاوى اللجنة الدائمة ٤١٠/١٤ .

[4] شرح فتح القدير لابن الهمام ٦٠/١٠

[5] شرح فتح القدير لابن الهمام ٦٠/١٠

وقد فرّق العلامة ابن عثيمين بين من أراد العقار لعمل مباح وأدخل فيه المعاصي فهذا يجوز تأجيره ولو علم بعد ذلك بفعله ، ولكن بعد انتهاء عقد الإجارة يشترط عليه عدم فعل هذه المعصية وإلا فإن العقد لن يتم ، وبين من استأجر للمعصية ابتداء فهذا إجارته فاسدة. فقال رحمه الله : (ولو أنه أجّر شخصاً بيتاً ثم وضع فيه القنوات الفضائية ، وصار يأتي بكل قناة فاسدة ، فحكمه أنه إذا كان قد استأجر البيت لهذا الغرض فالإجارة محرمة وفاسدة ، وإن استأجره للسكنى ثم وضع هذا فيه فلا بأس ، ولكن إذا تم العقد أي تمت مدة الإجارة يقول لهذا المستأجر : إما أن تخرج هذه الآلة ـــ القنوات الفضائية ـــ وإما ألا أجدد لك العقد ، وأما ما تم عليه العقد من قبل فإنه يجب إتمامه لقوله تعالى ﴿ ياأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود ﴾[1])[2].

والذي يظهر للباحث ـــ والله تعالى أعلم — أن صاحب المكتب العقاري إن علم أن المستأجر يريد بهذا العقار أن يستأجره للمعصية فإنه لا يجوز له أن يسعى في إيجاد عقار له ، وأما إن لم يعلم وتم عقد الإجارة فلا شأن لصاحب المكتب العقاري بما يكون بعد ذلك لأن العقد تم و لم يظهر من المستأجر سوء ، وتبقى التبعة بعد ذلك على المؤجر ، والله تعالى أعلم .

وقد أظهرت الاستبانة أن ٥٠% من أصحاب المكاتب العقارية لا يؤجرون على أصحاب المعاصي أبداً ، وأما النسبة الباقية فعلى اختلاف بينهم ف ١٣.٦%يؤجرون دائماً على أصحاب المعاصي ولا يرون غضاضة في ذلك مادام أن النظام لم يشر إلى شيء من هذا ، وما نسبته ٩.١% فيؤجرون غالباً ، ومثل هذه النسبة كذلك يؤجرون نادراً .

[1] سورة المائدة ، الآية رقم (١) .

[2] الشرح الممتع على زاد المستقنع للشيخ ابن عثيمين ١٩/١٠ .

المطلب الثاني : عقوبة تأجير من يعمل بالمعاصي :

لم أجد في النظام ما يفيد بمعاقبة صاحب المكتب العقاري إذا توسط في تأجير من يعمل بالمعاصي .

ولكن نصوص الكتاب العزيز تفيد أن على المرء المسلم أن يتعاون مع إخوانه على البر والتقوى لا على الإثم والعدوان ، قال تعالى ﴿وَتَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلْبِرِّ وَٱلتَّقْوَىٰ ﴾[1] ، ومن ذلك صاحب المكتب العقاري فعليه أن يحرص على من يسعى في تأجيرهم ، بأن يكونوا من أهل الخير والصلاح لا من عرف شره وإجرامه ، والأصل في المسلمين السلامة .

وجاء عن النبي صلى الله عليه وسلم قوله : " إن من الناس مفاتيح للخير مغاليق للشر ، وإن من الناس مفاتيح للشر مغاليق للخير ، فطوبى لمن جعل الله مفاتيح الخير على يديه ، وويل لمن جعل الله مفاتيح الشر على يديه"[2] .

وجاء في آداب الدلالين والسماسرة أن يكونوا أمناء فيما أعطوا وأن لا يخونوا صاحب العقار ، وأن يلتزموا بالأوامر الشرعية ، والأنظمة المرعية ، فقد جاء في الأحكام السلطانية ما نصه :

(وكذلك القول في اختيار الدلالين ، يقر منهم الأمناء ويمنع الخونة ، وهذا مما يتولاه ولاة الحسبة)[3] .

ولا شك في أن من يتوسط لتأجير من يعمل بالمعاصي يعد خائناً للمسلمين ولأهل الحي ، وناشراً للشر ، فمثل هذا إن عرف حبه لمثل هذا يمنع من الوساطة ، وعلى الجهات الرسمية تحذيره ، فإن استجاب وإلا فيغلق مكتبه العقاري .

مع أن الاستبانة لم تشر إلى أية عقوبة حصلت لأمثال هؤلاء .

ولذا فإن على الجهات الرقابية مثل وزارة التجارة وغيرها متابعة أصحاب المكاتب العقارية وسجلاتهم .

---

[1] سورة المائدة ، رقم الآية (٢).

[2] أخرجه ابن ماجه برقم (٢٣٧) ، والسنة لابن أبي عاصم ١٢٨/١ برقم (١٩٩) وحسنه الألباني .

[3] الأحكام السلطانية للماوردي ص٦٥٨ .

وعلى الشُرط وعُمد الأحياء الرفع لهذه الجهات عن التعديات التي تحدث من أصحاب المكاتب العقارية حتى يُتخذ في شأنهم الإجراءات اللازمة .

المبحث الثالث : التراجع عن البيع بعد التفرق :

المطلب الأول : حكم التراجع عن البيع بعد التفرق:

من المعلوم أن صاحب المكتب العقاري قد يكون أحياناً وكيلاً للعميل سواءً في بيع عقار أو في شرائه أو تأجيره أو استئجاره.

فإذا تم البيع بين الوكيل وغيره باتفاقهما وتفرقا فقد وجب البيع[1] ، ولكن قد يحدث أحياناً أن يتراجع الوكيل ــ صاحب المكتب العقاري ــ عن إتمام صفقته ، فهل يحق له ذلك ؟ وما حكم التراجع عن البيع بعد التفرق ؟

عند الحديث عن هذه المسألة لا بد من تحرير محل النزاع في ما يسمى بخيار المجلس .

فيقال :

١ــ إذا قال الوكيل عن البائع ــ صاحب المكتب العقاري ــ للمشتري : بعتك هذا العقار بمائة ألف ريال سعودي ، فإن المشتري بالخيار بين القبول والرد مادام العاقدان في مجلس العقد ، و لم يتفرقا بأبدانهما ، أو لم يأخذا في عمل آخر ، وهذا بالإجماع [2]، كما ذكره الماوردي [3].

لأنه لو لم يكن للمشتري خيار هنا لأصبح البيع في حقه جبراً وهذا خلاف مقصد الشارع الحكيم .

٢ــ للبائع الخيار في الرجوع عن قوله (بعت بكذا) قبل قبول المشتري في مجلس العقد بالإجماع[4] ، كما حكاه الشوكاني ، وإن كان في حكاية الإجماع نظر كما قاله بعض الباحثين [5] .

---

[1] المغني لابن قدامة ١٢/٦ .

[2] الحاوي الكبير للماوردي ٣٣/٥ ونيل الأوطار للشوكاني ٢٩١/٥ .

[3] علي بن محمد بن حبيب الماوردي ، ولد بالبصرة سنة ٣٦٤هــ ، وتلقى العلم بها وببغداد ، ودرّس بهما سنين كثيرة ، من مؤلفاته : الإقناع في الفقه ، والحاوي الكبير ، والأحكام السلطانية ، توفي ببغداد ودفن بها سنة ٤٥٠ هــ . انظر : طبقات الشافعية للأسنوي ٣٨٨/٢ ، وطبقات ؤالشافعية للسبكي ٢٦٧/٥ .

[4] نيل الأوطار للشوكاني ٢٩١/٥ .

[5] ينظر : أحكام الرجوع في عقود المعاوضات المالية للدكتور فضل الرحيم محمد عثمان ١٢٥/١ .

٣ــ إذا تم الإيجاب والقبول بين المتبايعين ، وتفرقا بالأبدان عن مجلس العقد دون فسخ لا خلاف أن البيع يصير لازماً ، لا يستقل أحد العاقدين بالرجوع عنه دون رضا الطرف الآخر ، وذلك ما لم يكن هناك سبب آخر لجواز العقد والرجوع عنه بسبب بقية الخيارات،حكاه ابن قدامة بغير خلاف [1] .

وهذه الصورة هي التي معنا في البحث .

فتبين أنه ليس للوكيل ــ صاحب المكتب العقاري ــ الرجوع عن البيع بعد التفرق إلا أن يكون هناك سبب آخر لجواز العقد والرجوع عنه بسبب بقية الخيارات .

وقد أفادت الاستبانة أن ما نسبته ٤.٥% فقط ممن يتم التبايع بينهم يتراجعون عن البيع بعد تفرقهم .

أما الصورة التي يدور حولها الخلاف فهي :

ما إذا تم الإيجاب والقبول بين المتبايعين ، وتوفرت الشروط والأركان ، وانتفت الموانع ، وكان العاقدان في مجلس العقد ، فهل يلزم البيع بتمام الإيجاب والقبول ، ولا يستقل أحد العاقدين بالرجوع عن العقد ، أو أن العقد مازال جائزاً ، ويملك كل واحد الرجوع عنه بموجب خيار الشرط ، دون رضا الطرف الآخر ؟

وقد اختلف أهل العلم في هذه المسألة ، والراجح فيها والله أعلم هو القول القائل بمشروعية خيار المجلس في عقد البيع في هذه الصورة[2] .

[1] المغني لابن قدامة ١٢/٦ .

[2] ينظر لمزيد تفصيل في هذه المسألة الحاوي للماوردي ٣٠/٥ ، المجموع للنووي ١٨٤/٩ ، المغني لابن قدامة ٣٠/٦ ، أحكام الرجوع في عقود المعاوضات المالية للدكتور فضل الرحيم محمد عثمان ١٢٧/١ .

المطلب الثاني : عقوبة التراجع عن البيع بعد التفرق :

بما أن كلاً من العاقدين لا يملكان الرجوع عن البيع بعد الإيجاب والتفرق إلا أن يكون هناك سبب آخر لجواز العقد والرجوع عنه بسبب بقية الخيارات كخيار الرؤية والعيب والغبن وغيرها.

فإن عقوبة من أراد الرجوع عن البيع بغير سبب هو أن لا يلبى طلبه ، واعتبر مثل هذا عقوبة له مجازاً .

وقد أيد ٧٢.٧% من أصحاب المكاتب هذه العقوبة المجازية تأييداً قوياً .

ورأى ١٨.٢% أنه لا بأس بإرجاع العربون لصاحبه ولو كان التراجع بعد التفرق والإيجاب والقبول من الطرفين .

ولا بد من التنبيه إلى أن الشارع الحكيم حضّ على الإقالة وندب إليها .

وهي ـــ أي الإقالة ـــ :(اتفاق العاقدين على رفع العقد السابق بالثمن الأول ، ورجوع كل واحد في حقه)[1] .

ومما يدل على فضل الإقالة قوله عليه السلام " من أقال مسلماً أقال الله عثرته يوم القيامة " وفي رواية أخرى " من أقال نادماً ، أقاله الله تعالى يوم القيامة "[2] .

[1] أحكام الرجوع لفضل الرحيم محمد عثمان ١١٩/١ .

[2] أخرجه أبو داوود في سننه في كتاب البيوع والإجارات باب فضل الإقالة برقم (٣٤٦٠) ، وابن ماجه في كتاب التجارات ، باب الإقالة برقم (٢١٩٩) ، واللفظ له ، والحاكم في مستدركه في كتاب البيوع ، باب من أقال مسلماً أقال الله عثرته ٤٥/٢ ، وقد صحح الحديث الحاكم ووافقه الذهبي ، وكذلك الألباني في الإرواء ١٨٢/٥ .

الفصل الثالث : المخالفات المشتركة بين النظام والفقه :

المبحث الأول : الكذب في المكاتب العقارية .

المبحث الثاني : تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك :

المبحث الثالث : إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده .

المبحث الرابع : تغيير حدود الأراضي .

المبحث الأول : الكذب في المكاتب العقارية :

المطلب الأول : الكذب عن طريق التدليس :

تعريف التدليس في اللغة : من الدلس وهو الظلام ، والدلسة هي الخديعة[1] .

تعريف التدليس في الاصطلاح : كتم البائع السلعة عن المشتري[2] .

فالبائع إذا خدع المشتري بكتم العيب ، فكأنه أعطاه السلعة في ظلمة ، وهذا ما يبين العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي .

وكل ما كان من باب الخداع والاحتيال ، فهو تدليس ولا ريب وهذا ما يفيده المعنى اللغوي للتدليس فالكذب من أحد المتعاقدين ، الذي من شأنه التغرير بالمتعاقد الآخر ، ودفعه إلى التعاقد خداع بلا شك ، وهو تدليس .

و مما يؤسف له أن التدليس في المكاتب العقارية منتشر بنسب متفاوتة ، فيرى البعض أن ٢٧.٣% من أصحاب المكاتب العقارية يدلسون دائماً في معاملاتهم .

ويرى البعض أن التدليس بنسبة ٥٠% يكون غالباً موجوداً لدى المكاتب العقارية وخاصة المكاتب التي تكون في مخططات منح وزارة الشؤون البلدية والقروية .

والنسبة الباقية وهي ٢٢.٧% يرون التدليس نادر الوجود في المكاتب .

وللتدليس في المكاتب العقارية عدة صور ، ترجع في مجموعها إلى أربع صور :

الصورة الأولى : التدليس بالتزوير .

الصورة الثانية : التدليس في قيمة العقار .

الصورة الثالثة : التدليس في صفات العقار .

الصورة الرابعة : التدليس بالعيب .

وتبيين هذه الصور كالتالي :

الصورة الأولى : التدليس بالتزوير :

في غالب الأحيان فإن صاحب المكتب العقاري لا يزور هو بنفسه وإنما يعلم بالتزوير ولا يخبر المشتري بذلك .

---

[1] لسان العرب لابن منظور ٥/٢٨٧ ، ومقاييس اللغة لابن فارس ٢/٢٩٦ ، والمصباح المني للفيومي ص ١٠٥.

[2] طلبة الطلبة للنسفي ص ١٣٦ .

وسوف يستوفى الكلام بإذن الله على هذه الصورة في المبحث الرابع وهو تغيير حدود الأراضي [1].

الصورة الثانية : التدليس في قيمة العقار:

إذا كان راغب شراء أو بيع أو استئجار العقار أو تأجيره ، يجهل قيمة العقار ، ولا يحسن المساومة ووثق في صدق صاحب المكتب العقاري ، واطمأن إلى أمانته ، ثم تبين له أنه دلس عليه ، لأنه اشترى أو استأجر العقار بثمن زائد على ثمن مثله ، أو باع أو أجّر العقار بثمن أنقص من ثمن مثله لجهله بالسوق .

وذلك كما لو أخبره صاحب المكتب العقاري بأن هذا العقار قيمته الحقيقة تبلغ كذا ، وأن مالكه قد عرضه للبيع أو الإيجار بأقل من هذه القيمة بسبب حاجته للمال .

أو قال له : سعر البلد كذا ، فأخذه المشتري أو المستأجر ، وتم العقد بين المالك والمشتري على هذا الأساس ، ثم تبين للمشتري أو المستأجر كذب صاحب المكتب ، فيما أخبره وأنه بأقل مما أخبره من قيمة .

وما ذكر سابقاً هو صورة الخديعة في بيع المسترسل .

و المسترسل كما ذكر أهل العلم هو (الجاهل بالقيمة سواء كان بائعاً أو مشترياً) [2].

وهذا تعريف المسترسل عند الحنابلة وهو يعتبر أعم من تعريفه عند المالكية حيث قالوا في تعريفه :

(هو الجاهل بقيمة السلعة ، الذي استأمن العاقد الثاني ، واستسلم له ، وأخبره بجهله بقيمة السلعة) [3] .

فلم يشترط الحنابلة إخبار الطرف الأول الطرف الثاني بجهله بالأسعار .

---

[1] ينظر ص١٦٥ من هذا البحث .

[2] المغني لابن قدامة ٣٦/٦ ، الإنصاف للمرداوي ٣٤٣/١١ ، الإقناع للحجاوي ٩١/٢ .

[3] المقدمات لابن رشد ٦٠٢/٢ ، البهجة شرح التحفة للتسولي ١٠٧/٢ .

ولا يتحقق الاسترسال وتترتب عليه آثاره إلا إذا تبين أن الشخص الذي اعتمد عليه المشتري أو المستأجر – وهو هنا صاحب المكتب العقاري – قد كذب عليه في سعر السوق وكان الشخص المغبون جاهلاً بسعر السوق ، ولا يحسن المماكسة .

فهل يحق هنا للمغبون ــ المسترسل ــ خيارٌ يستطيع من خلاله أن يرجع بالعقار على صاحب العقار وصاحب المكتب العقاري ؟

أما في النظام :

فإن من واجبات صاحب المكتب العقاري أن يطلع الطرفين على المعلومات التي يحتاجها ، لأنه غير تابعٍ لأي منهما ، وأي ضرر يحصل نتيجة إخفاء بعض المعلومات فإنه يلزم بتعويض المتعاقد الذي أصابه الضرر[1] .

وهذا الرأي النظامي لا يخرج عن الأقوال الفقهية في المسألة ، بل هو الذي ترجح للباحث كما سيأتي في حكم المسألة في الفقه الإسلامي بإذن الله .

وأما في الفقه الإسلامي فإن هذه المسألة اختلف فيها أهل العلم على ثلاثة أقوال وهي :

القول الأول : يجوز الخيار للمغبون المسترسل ، فيملك الرجوع عن العقد ، وبذلك يرجع على المسترسل على من غبنه سواءً أكان صاحب المكتب العقاري أو من اشترى منه أو استأجر بثمن زائد ، أو من باع أو أجّر له بثمنٍ أقل .

وهو قول الحنابلة في الصحيح من مذهبهم ، وقول ابن حزم[2] ، والمالكية على اختلاف في مفهوم المسترسل عندهم [3] .

فقد جاء عند المالكية في مواهب الجليل :

(بيع السلعة بما لا يتغابن الناس بمثله مثل أن يبيع ما يساوي ألفاً بمائة ويشتري ما يساوي مائة بألف فمنهم من يقول يثبت الخيار للمغبون منهما)[1] .

---

[1] القانون التجاري للدكتور رضا عبيد ص ٢٣٧ .

[2] هو أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم ، الأندلسي ، القرطبي ، الظاهري ، نشأ في بيت فيه رئاسة ، انتصر لمذهب الظاهرية ، وكان في لسانه حدة ، وبسببه أحرق كثير من كتبه ، من مؤلفاته : الفصل في الملل والنحل ، المحلى ، الإحكام في أصول الأحكام ، توفي بالأندلس سنة ٤٥٦ هـــ .

(سير أعلام النبلاء للذهبي ١٨٤/١٨ ، وفيات الأعيان لابن خلكان ٣٢٥/٣) .

[3] المقدمات لابن رشد ٦٠٢/٢ ، الإنصاف للمرداوي ٣٩٦/٤ ، المحلى لابن حزم ٤٣٩/٨ .

وجاء عند الحنابلة في المغني :

(لو قال البائع أعطيت بهذه السلعة كذا وكذا . فصدقه المشتري واشتراها بذلك ، ثم بان كاذباً فالبيع صحيح ، وللمشتري الخيار أيضاً ، لأنه في معنى النجش)[2] .

أدلتهم :

استدلوا على ذلك بما يأتي :

١ ــ قول الله تعالى ﴿ ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل ﴾ [3] .

وجه الدلالة :

أن الله تعالى نهى عن أكل أموال الناس بالباطل ، ولا شك أن الغابن أكل مال المغبون بالباطل ، وذلك ببيع سلعته عليه بأكثر مما تستحق فيكون للمغبون الخيار[4] .

٢- ما جاء في حديث ابن عمر رضي الله عنهما أن رجلاً ذكر للنبي صلى الله عليه وسلم أنه يخدع في البيوع فقال " إذا بايعت فقل : لا خلابة "[5] .

وجه الدلالة :

أن النبي صلى الله عليه وسلم أثبت لهذا الرجل الخيار في الرجوع عن العقد ، حينما كان يخدع ويغبن في البيوع ، فدل ذلك على مشروعية الخيار لكل مغبون مسترسل ، والعبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب[6] .

٣- أن القول بعدم ثبوت الخيار له ضرر على من وقع عليه الخداع والتدليس ، وقد جاء في الحديث " لا ضرر ولا ضرار "[7] .

---

[1] مواهب الجليل للحطاب ٤٧٠/٤ ، المعونة للقاضي عبدالوهاب ١٠٤٩/٢.

[2] المغني لابن قدامة ٣٠٥/٦ ، الإنصاف للمرداوي ٣٤٢/١١.

[3] سورة البقرة ، الآية رقم ١٨٨ .

[4] المعونة للقاضي عبدالوهاب ١٠٤٩/٢ .

[5] متفق عليه أخرجه البخاري في كتاب البيوع ، باب ما يكره من الخداع في البيع ١٩/٣ ، ومسلم في كتاب البيوع ، باب : من يخدع في البيع ص (٨٢٢) ، برقم (١٥٣٣).

[6] فتح الباري لابن حجر ٣٩٦/٤ .

[7] أخرجه الإمام مالك في الموطأ في كتاب الأقضية ، باب القضاء في المرفق برقم (٢١٧١) ٢٩٠/٢، وأخرجه ابن ماجه في كتاب الاحكام ، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره برقم (٢٣٤٠ و ٢٣٤١) ، وأخرجه الدار قطني في كتاب البيوع باب القراض برقم (٣٠٧٩) ٥١/٤ ، قال الشيخ الألباني بعد أن ساق عشرة طرق للحديث :

وجه الدلالة :

أن النبي صلى الله عليه وسلم قد نهى عن الإضرار بالغير ابتداءً ، وكذلك الإضرار بهم جزاءً ومقابلة ، ولا ريب أن المغبون المسترسل في مسألتنا هذه قد أُحدث به ضرر ، فيدفع عنه الضرر بأن يثبت له الخيار في الرجوع عن العقد بناء على هذا الحديث[1] .

٤- أنه غبن حصل للمشتري لأنه كان جاهلاً بالمبيع ، فيجب أن يثبت له الخيار وذلك مثل الغبن في تلقي الركبان ، ولأنه في معنى النجش [2] .

القول الثاني : لا يشرع الخيار للمغبون المسترسل في الرجوع عن العقد ، ولو كان الغبن فاحشاً ـــ وهو الذي لا يدخل تحت تقويم المقومين[3] ـــ إلا إذا وجد تغرير من المشتري للبائع أو العكس ، أو وجد تغرير من الدلال ، وإليه ذهب الحنفية[4] .

جاء عند الحنفية في مجمع الأنهر :

(لا رد بغبن فاحش في ظاهر الرواية ، ويفتى بالرد إن غره وإلا لا)[5] .

أدلتهم :

استدلوا لمشروعية ذلك بالقياس على خيار المرابحة ، فمن باع سلعة بالثمن الأول مرابحةً ، ثم تبين للمشتري أن قدر الثمن الأول أقل مما ذكره البائع ، ثبت له الخيار في الرجوع عن العقد ، فكذا المغبون المسترسل المغرر به ، قياساً على خيار المرابحة بجامع التغرير في كلا العقدين[6] .

(فهذه طرق كثيرة لهذا الحديث قد جاوزت العشر ، وهي وإن كانت ضعيفة مفرداتها ، فإن كثيرا منها لم يشتد ضعفها ، فإذا ضم بعضها إلى بعض تقوى الحديث بها وارتقى إلى درجة الصحيح إن شاء الله تعالى).

(ينظر :إرواء الغليل للألباني ٤١٣/٣ ، الدراية في تخريج أحاديث الهداية لابن حجر العسقلاني ٢٨٢/٢).

[1] المعونة للقاضي عبدالوهاب ١٠٤٩/٢ .

[2] انظر : المغني لابن قدامة ٣٦/٦ و ٣٠٥.

[3] الدر المختار للحصكفي مع رد المحتار لابن عابدين ١٤٣/٥ .

[4] الدر المختار للحصكفي مع رد المحتار لابن عابدين ٥٦٦/٤ .

[5] مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر للكليبولي ٨٤/٣ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٢/٧ ، رسائل ابن عابدين ٦٩/٢-٧٠.

[6] تحفة الفقهاء للسمرقندي ١٣٦/٢ ، حاشية ابن عابدين ١٤٣/٥ .

ونوقش هذا الاستدلال : بأنه شرع الخيار في الرجوع عن العقد في بيع المرابحة عند ظهور التغرير والخيانة ، لأن العقد الثاني معلق بالعقد الأول ، فإذا ظهرت الخيانة في العقد الأول ، شرع الرجوع للعاقد في العقد الثاني ، بخلاف المغبون المسترسل[1] .

القول الثالث : لا يشرع الخيار للمغبون المسترسل ، ولا يملك الرجوع عن العقد ، سواءً كان الغبن قليلاً أو كثيراً ، وهذا ظاهر الرواية عند الحنفية ، ورواية عند المالكية ، وهو مذهب الشافعية ، ورواية عند الحنابلة [2].

جاء في مجمع الأنهر : (لا رد بغبن فاحش في ظاهر الرواية)[3].

وجاء في المعونة : (بيع السلعة بما لا يتغابن الناس بمثله مثل أن يشتري أو يبيع مما يساوي ألف بمائة)[4] .

وجاء في روضة الطالبين : (مجرد الغبن ، لا يثبت الخيار وإن تفاحش)[5].

وجاء في الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف : (يثبت للمسترسل الخيار إذا غبن وعنه لا يثبت)[6].

وقد استدلوا على ذلك بما يأتي :

١ــ ما جاء في حديث ابن عمر رضي الله عنهما أن رجلاً ذكر للنبي صلى الله عليه وسلم أنه يخدع في البيوع فقال " إذا بايعت فقل : لا خلابة "[7] .

---

[1] تكملة المجموع للسبكي ٣٢٧/١٢ .

[2] حاشية ابن عابدين ٢٧٢/٧ ، رسائل ابن عابدين ٦٩/٢-٧٠ ، المنتقى للباجي ١٠٨/٥ ، مواهب الجليل للحطاب ٤٧٠/٤ ، روضة الطالبين للنووي ٤٧٢/٣ ، الانصاف في معرفة الراجح من خلاف للمرادوي ٣٤٢/١١ .

[3] مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر للكليبولي٨٤/٣ ، وانظر : حاشية ابن عابدين ٢٧٢/٧ ، رسائل ابن عابدين ٦٩/٢-٧٠

[4] المعونة للقاضي عبدالوهاب ١٠٤٩/٢ ، المنتقى للباجي ١٠٨/٥ ، مواهب الجليل للحطاب ٤٧٠/٤

[5] روضة الطالبين للنووي ٤٧٢/٣ ، وانظر : أسنى المطالب في شرح روض الطالب للأنصاري ٦٣/٢.

[6] الإنصاف في معرفة الراجح من خلاف للمرداوي ٣٤٢/١١ ، المغني لابن قدامة ٣٦/٦.

[7] متفق عليه أخرجه البخاري في كتاب البيوع ، باب ما يكره من الخداع في البيع ١٩/٣ ، ومسلم في كتاب البيوع ، باب : من يخدع في البيع برقم (١٥٣٣).

وجه الدلالة :

أنه لو كان يثبت الخيار في الرجوع بالغبن للمغبون ، لبينه رسول الله صلى الله عليه وسلم لهذا الرجل ، ولما كانت هناك حاجة إلى أن يشرع الخيار لهذا الرجل عند اشتراطه بقوله " لا خلابة " .

ولو كان الخيار يثبت بالغبن لكل واحد من العاقدين ، لما كان لثبوت الخيار للمغبون بقوله " لا خلابة " في العقد خصوصية ، فالظاهر من القصة أن هذا الرجل كان بالخيار عند اشتراط لا خلابة في العقد ، سواء غُبن أو لم يغبن ، وأن ذلك كان أمراً خاصاً به[1] .

٢- أن نقصان قيمة السلعة مع سلامتها لا يمنع من كون العقد أصبح لا زماً ، وذلك مثل الغبن اليسير وبيع غير المسترسل [2].

الترجيح:

ولعل الراجح في هذه المسألة – والله أعلم – هو القول القائل بأن العقد صحيح ، ويثبت للمغبون الخيار بين الفسخ والإمضاء وذلك إذا كان التدليس فاحشاً وسواءٌ أأعلم الجاهل بالقيمة الطرف الثاني بجهله بالأسعار أم لا ؟ وهو جمع بين القول الأول والثاني .

ولا فرق عند الباحث ــ والله تعالى أعلم ــ بين إمكانية أن يعرف المشتري قيمة السوق أم لا ؟ إذا اطمئن إلى صدق البائع وصاحب المكتب العقاري ، وهذا الذي رجحه الباحث هو رواية عند الحنفية ، ورواية عند الحنابلة ، ذكر بعضهم أنها المذهب ، وهو قول ابن حزم ، واختيار ابن تيمية في مسألة ما إذا غبن العاقل القادر على معرفة سعر السوق فيما لو اشترى شيئاً بلا مماكسة[3] .

وكون البيع صحيحاً فلأنه قد فرض بذلك فهو حقه وله التنازل عنه ، أما إثبات حق الخيار فلأنه قد لا يرضى بذلك التدليس فكان مناسباً أن لا يصادر رضاه بل يبقى حقاً

---

[1] المهذب للشيرازي ٢٨٧/١ ، فتح الباري لابن حجر ٣٩٦/٤ ، أحكام الرجوع لفضل الرحيم محمد عثمان ٢٤٧/١ .

[2] المغني لابن قدامة ٣٦/٦ .

[3] رد المحتار لابن عابدين ١٥٩/٤ ، الإنصاف للمرداوي ٣٤٤/١١ ، المحلى لابن حزم ٤٣٩/٨ ، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٣٥٩/٢٩ .

معتبراً له ، وذلك قياساً على خيار العيب وخيار تلقي الركبان ، فإن العيب نقص يسبب نقص قيمة المبيع وثمنه ، ومن ثم يكون من وجد العيب في سلعته مغبوناً ،وثبوت خيار العيب محل إجماع بين أهل العلم [1] ، فكذا يثبت الخيار للمسترسل بجامع الغبن ، وكذا الشأن في تلقي الركبان ، حيث حصل الغبن للركبان ، وشرع لهم الخيار ، فكذا يشرع للمسترسل قياساً عليهم .

قال شيخ الإسلام ابن تيمية ــ معلقاً على قول النبي صلى الله عليه وسلم " لا تلقوا الجلب ، فمن تلقاه فاشترى منه ، فإذا أتى سيده السوق ، فهو بالخيار "[2] :

(وذلك لأن البائع قبل أن يهبط السوق يكون جاهلا بقيمة السلع فنهى النبي صلى الله عليه وسلم عن أن يخرج المشتري إليه ويبتاع منه لما في ذلك من تغريره والتدليس وأثبت له الخيار إذا علم بحقيقة الحال ، فهكذا كل من كان جاهلاً بالقيمة لا يجوز تغريره والتدليس عليه مثل أن يسام سوما كثيراً خارجاً عن العادة ليبذل ما يقارب ذلك بل يباع البيع المعروف غير المنكر والله أعلم)[3] .

والمشتري في رجوعه يرجع على البائع بالثمن .

أما العمولة التي دفعها لصاحب المكتب العقاري فإن صاحب المكتب لا يستحقها إن فسخ البيع بسبب التدليس وكان قد علم بالتدليس ، وأما إن لم يكن قد علم بالتدليس فله أن يأخذ عمولته من البائع [4] .

فينبني على هذا أن المشتري إذا أعطى صاحب المكتب العقاري عمولته أنه يرجع عليه ، ثم إن كان البائع مدلساً و لم يكن صاحب المكتب يعلم بهذا فإن صاحب المكتب يرجع عليه لأنه قد دلس عليه كذلك ، وأما إن كان صاحب المكتب يعلم بالتدليس فإنه لا يرجع على البائع بشيء .

[1] مراتب الإجماع لابن حزم ص ٨٧ ، تكملة المجموع للسبكي ١٢٣/١٢ ، المغني لابن قدامة ٣٠/٦ .

[2] متفق عليه ، أخرجه البخاري في كتاب البيوع باب : النهي عن تلقي الركبان ٢٨/٣ ، وأخرجه مسلم في كتاب البيوع باب : تحريم تلقي الجلب ص (٨١٦) واللفظ له برقم ٣٨٩٨ .

[3] مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٣٥٩/٢٩-٣٦٠.

[4] الشرح الكبير للدردير بحاشية الدسوقي ١٢٩/٣ ، شرح الخرشي على خليل ١٤٣/٥ ، الوساطة التجارية للأطرم ص ٣٩٧ .

الصورة الثالثة : التدليس في صفات العقار:

إذا وصف صاحب المكتب العقاري العقار لراغب الشراء بصفات وهمية ، تظهره بصفة الكمال ، بقصد التغرير براغب الشراء ، وذلك بإعطائه معلومات كاذبة من شأنها أن تؤثر على إرادته ، فيدفع إلى التعاقد ، مع مالك العقار ، بناءً على هذه البيانات الكاذبة. وذلك مثل أن يقول صاحب المكتب العقاري : أن هذه الأرض تقع على شارع تجاري أو أنه يسمح بالبناء عليها أكثر من طابقين ، أو أنها تتوفر بها الخدمات الأساسية ، أو أنها ستكون موقعاً لمشروعٍ حكومي ، ونحو ذلك من الصفات التي يزيد بها ثمن العقار أو أجرته .

ثم بعد ذلك يتضح لمشتري العقار أن الواقع خلاف ما ذكره صاحب المكتب العقاري ، ويعلم أنه قد دلس عليه وغرر به ، وأن المعلومات التي ذكرت غير صحيحة .

والذي يدعو صاحب المكتب العقاري إلى مثل هذا لأجل أن ترتفع قيمة العقار فترتفع بذلك عمولته ــ سعيه ــ .

وهذه المسألة قريبة من المسألة السابقة ، والذي ترجح للباحث فيها هو ثبوت الخيار للمغبون .

والرجوع يكون فيها كما قيل في المسألة السابقة تماماً والله أعلم .

وهذا الذي ترجح للباحث هو ما حكمت به المحكمة العامة في ثادق فقد ورد في الصك رقم ٨ في ١٤٢٢/٥/٢١هـ الصادر من المحكمة العامة في ثادق ، ما يفيد بأن للمشتري الخيار إذا ثبت أنه مغبون .

وتتلخص وقائع القضية في أن المدعي اشترى من المدعى عليه أرضاً في الرياض بمبلغ قدره أربعون ألف ريال، وأنه حين الشراء لم يشاهد الأرض وإنما وصفت له من قبل البائع (المدعى عليه)، وقد تبين له فيما بعد أنه غبن فيها غبناً فاحشاً حيث إن الأرض لا تساوي أكثر من ثمانية آلاف ريال ,وأنه قد فسخ البيع من قبله ويطلب من المدعى عليه إعادة المبلغ، وقد عرض القاضي الدعوى على المدعى عليه وأقر بكل ما فيها إلا ما يتعلق بقيمتها الحالية فلا يعلم عنه شيئا، وأنه غير مستعد لإعادة المبلغ. وقد استعان القاضي بالخبراء (هيئة النظر ومعها بعض المكاتب العقارية) للإفادة عن وجود الغبن من عدمه فقرروا أن

هناك غبناً واضحاً حيث إن الأرض لا تساوي أكثر من عشرة آلاف ريال .

واستناداً إلى ما سبق من وقائع ، ولما قرره الخبراء من وجود الغبن الواضح، ولما قرره الفقهاء من أن من غبن في المبيع غبناً يخرج عن العادة فله حق الخيار في الفسخ، وأنه لا يتوقف على حكم حاكم، فقد حكم القاضي بأن البيع منفسخ وأن على المدعى عليه إعادة المبلغ للمدعي ،وقد صدق الحكم من محكمة التمييز بالقرار رقم ٦٢٢/ق٢/أ في ٨١٤٢٢/٨/٢٦ هـ [1].

ومن المهم جداً الحديث في هذا الجانب عن التثمين العقاري ، والذي يعدُّ من أوجه القصور الظاهرة وخاصة في أراضي المنح ، فإن أصحاب المكاتب العقارية يزيدون الزيادة التي يريدونها وهم بذلك يستفيدون زيادة العمولة لهم .

ووجود مثمنين عقاريين لهم خبرة ودراسة في التثمين العقاري هو حل مطروح ضمن عدة حلول في ظل تفشي ظاهرة التدليس .

فلإن كان الحس الإيماني قد يغيب عن البعض أحياناً ، فلا يعني هذا أن يقف المسؤولون عن العقار مكتوفي اليد ، بل لا بد من إيجاد حلول لهذا الخلل .

ومن الحلول التي يراها الباحث مفيدة ومجدية هو التثمين العقاري .

و لا بأس أن يستفيد صناع القرار من تجارب الآخرين ، فالتجربة الأمريكية في تنظيم هذه المهنة تعتبر تجربة ناجحة ، ففي عام ١٩٨٦م وبعد حصول أزمة الرهن العقاري الأمريكي في ذلك الوقت، قرر الكونجرس الأمريكي أن يشكل لجنة لتقصي أسباب انهيار الرهن العقاري الأمريكي الذي كبد الاقتصاد العام في ذلك الوقت خسائر طائلة وبعد أن قامت اللجنة بدراسة الأسباب الأساسية لتلك النكسة خلصت إلى أن التلاعب بأسعار العقارات التي كانت غير حقيقية ومبالغ فيها الصادرة من قبل مثمنين عقاريين ليس لهم مصداقية أو خبرة في تقييم وتثمين العقارات هي من تتحمل كامل المشكلة ، وعلى أساس تقرير تلك اللجنة صدر قرار من أعضاء الكونجرس الأمريكي بتأسيس مؤسسة حكومية خاصة بالتثمين العقاري سميت **Appraisal Foundation** مؤسسة التقييم وهي تضم في إدارتها رئيساً ، وثمانية أعضاء يتم

[1] مدونة الأحكام العدلية ، العدد الثاني ص ٢٨٢ .

تعيينهم بانتخاب كل أربع سنوات وبتزكية من قبل أعضاء الكونجرس كما أنها تملك سلطة لإقرار أنظمة التقييم العقاري وتقوم بتوفير الدورات التأهيلية المناسبة للمقيمين العقاريين المسجلين فيها، كما أنها تصدر تراخيص المثمنين العقاريين وهي المرجع في التحكيم في قضايا أخطاء وتجاوزات المقيمين ولها الحق في منع أي مقيّم عقاري من مزاولة المهنة، كما أن جميع المعتمدين من تلك المؤسسة يخضعون لرقابة دائمة من قبلها ولا يحق لجهة ذات اعتبار أن تقيّم عقاراتها من غير الأعضاء المسجلين في تلك المؤسسة الذين يبلغ عددهم أكثر من أربعة آلاف عضو.

وإنشاء تلك المؤسسة عمل نقلة نوعية في تلك المهنة وأعطى مه نة التثمين مصداقية كبيرة، كما أنه وفر مناخاً احترافياً يحتذى به وجعل المثمن العقاري يشعر بوجود رقيب ولذلك أصبح يخاف من التقصير أو التلاعب ، والجدير بالذكر أن أزمة الرهن العقاري الأخيرة وبعد تشكيل لجنة لتقصي أسبابها من قبل الكونجرس الأمريكي كان من نتائجها بتوئة التقييم العقاري من أسباب تلك الأزمة، إذ كان الكثيرون يعتقدون أن التقييم سيكون هو السبب وراءها [١].

وقد بدأت أمارة مكة المكرمة ممثلة في أمانة جدة بتطبيق عمل المثمنين العقاريين ، فقد جاء في خبر بإحدى الصحف بأن مساعد وكيل الأمين للخدمات لشؤون الأسواق والمواد الغذائية أفاد بأن الأمانة أضافت عدداً من النقاط إلى مقترح رئيس الطائفة ـــ طائفة العقار ـــ حول إصدار رخصة مزاولة مهنة (مثمن عقاري) من الأمانة ومن هذه النقاط اشتراط أن يكون المثمن سعودي الجنسية وأن يكون متفرغاً وأن يتقدم إلى وزارة التجارة برفع خطاب باسمه إلى إدارة الأدلة الجنائية لإرفاقه ضمن نموذج طلب مزاولة مهنة والموجود لدى الإدارة العامة للتراخيص والرقابة التجارية.[٢]

وهذا عمل يشكرون عليه .

[١] أفدتها من الأستاذ خالد بن شاكر المبيض أمين اللجنة العقارية بالغرفة التجارية بالرياض .

[٢] جريدة عكاظ العدد ٢٤٦١ ليوم الخميس ١٤٢٩/٣/٥ هـــ .

وقد بدأت بعض الجهات بمحاولة لوضع أطر وضوابط للتثمين العقاري والمشاركة الفاعلة في هذا المجال [1] .

الصورة الرابعة : التدليس بالعيب :

وذلك كأن يكتم صاحب المكتب العقاري عيب العقار عن المشتري ، كأن تكون الأرض مدفونة ولا يخبر المشتري بذلك .

ومن يفعل مثل هذا الفعل والصنيع يعتبر غاشاً لمن باعه ، وهو آثمٌ وعاصٍ لربه ، ويعدُّ تاركاً للنصح في المعاملة .

قال ابن رشدٍ في المقدمات : (لا يحل لامرئٍ مسلم لأن يبيع عبداً أو أمة أو سلعة من السلع ، أو داراً ، أو عقاراً ، أو ذهباً ، أو فضة ، أو شيئاً من الأشياء وهو يعلم فيه عيباً قلّ أو كثر ، حتى يبين ذلك لمبتاعه ويقفه عليه وقفاً يكون علمه به كعلمه ، فإن لم يفعل ذلك وكتم العيب وغشه بذلك ، لم يزل في مقت الله ولعنة ملائكة الله) [2] .

وقد أجمع فقهاء الإسلام على أن تدليس العيب مما يوجب للمتعاقد المدلَّس عليه حقاً في إبطال العقد ، ويسمى هذا بخيار العيب ، فيرد المشتري المبيع على صاحب المكتب العقاري ويفسخ العقد .

جاء في الأشباه والنظائر : (ويرده المشتري بغرور الدلال) [3] .

وذلك لو أن صاحب المكتب غرّ المشتري بدون علم البائع ، و لم يعلم البائع بالتدليس على المشتري ، بل قد يكون قد أمره بتبيين العيب في العقار، ومع ذلك لم يبين صاحب المكتب للمشتري من أجل أن يظفر بزيادة في العمولة فهل يضمن صاحب المكتب العقاري أم لا ؟

والجواب عن هذا أن يقال : إن التبعة تلحق صاحب المكتب العقاري فيضمن ، ويرجع هو على البائع .

---

[1] من ذلك على سبيل المثال جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ممثلة في كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية فقد عملت ندوة عن التثمين العقاري بتاريخ ١٤٣٠/١١/٦ هـــ .

[2] المقدمات لابن رشد ٤٢٨/٥ .

[3] الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٢١٥ .

ولذلك كان من الواجب على صاحب المكتب العقاري نظاماً وشرعاً أن يخبر المشتري بالعيب ولا يجوز له أن يكتمه العيب ، جاء في معالم القربة : (ومتى علم المنادي في السلعة عيباً وجب عليه أن يعلم المشتري بذلك العيب ويوقفه عليه)[١] .

وسكوت صاحب المكتب تدليس وغش يأثم به ، وللإمام تعزيره عليه [٢] .

فإذا ثبت وجود عيبٍ كان المشتري بالخيار بين طلب الفسخ أو طلب إنقاص الثمن ، ولا يهم علم البائع بوجود العيب أو عدم علمه ، فمسؤولية البائع عن وجود العيب مفترضة ، كما هو معمول به في معظم القوانين كما في القانون المدني المصري في المادة ١/٤٤٧ منه [٣] .

و الخيار يثبت للمشتري على كل حال ، سواء أعلم البائع بالعيب أم لم يعلم ! وسواء أمر صاحب المكتب بكتم العيب أو لم يأمره !

لأن المفروض في كل عقد أن يكون رضا المتعاقد مبني على أساس سلامة محل العقد من العيوب ، وأن المتعاقد الآخر مسؤول عن كل عيب قديم يظهر في محل العقد وضامن له ، ما لم يشترط في العقد براءة البائع من هذا الضمان إن لم يكن عالماً به[٤] .

فالضمان حكم مشترك في حال تدليس العيب وعدمه ، وإنما الفرق يكون أن البائع العالم بالعيب يكون مدلساً وهو بذلك يعتبر آثماً ، وعليه الضمان .

وأما إن لم يكن عالماً بالعيب فعليه الضمان فقط ، ما لم يكن هناك عرف أو شرط في أن الضمان على صاحب المكتب إن دلّس ، والله أعلم [٥] .

---

[١] معالم القربة لابن الإخوة ص ٤١٧ .

[٢] الوساطة التجارية للأطرم ص ٢٨٢ .

[٣] القانون التجاري د. رضا عبيد ص ٢٥ ، الوجيز في القانون التجاري للدكتور مصطفى كمال طه ٣١٩/٢ .

[٤] مع العلم أن الفقه الحنفي يرى أن علم البائع بالعيب واشتراطه لهذا الشرط يعفيه من ضمان العيب ويرى أن العقد صحيح (بداية المجتهد ونهاية المقتصد لابن رشد ١٥٣/٢).

[٥] المدخل الفقهي العام لمصطفى الزرقا ٤٦٦/١ ، الوساطة التجارية للأطرم ص ٢٢٣ .

المطلب الثاني : الكذب عن طريق النجش :

النجش لغة : بفتح النون والجيم [1] ، وحكاه صاحب المغرب بسكون الجيم [2] .

وهو : الختل والخديعة ، ومنه قيل للصائد ناجش ، لأنه يختل الصيد ويحال له [3].

أما في الاصلاح فقد عُرِّف بعدة تعريفات لعل من أشملها القول بأنه (الإضرار بأحد المتعاقدين على سبيل الخديعة بزيادة في السلعة ومدحها أو ذمها لئلا تنفق)[4] .

وحكم النجش التحريم ، لا خلاف في ذلك بين أهل العلم [5] .

وجاءت النصوص النبوية تنهى عن مثل هذا الفعل ، فعن أبي هريرة رضي الله عنه[6] قال : : " نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يبيع حاضرٌ لبادٍ ولا تناجشوا ولا يبيع الرجل على بيع أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه ، ولا تسأل المرأة طلاق أختها لتكفأ ما في إنائها "[7] .

وعن ابن عمر رضي الله عنهما قال " نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن النجش "[8] .

والعلة في النهي عن النجش : ما فيه من خداع وغرر وتدليس[9] .

فالناجش عاصٍ آثم بفعله ، هذا إذا وقع منه وحده ، أما إذا كان بمواطأة واتفاق بينه وبين البائع فإن الإثم يكون مشتركاً بينهما ولا يختص به الناجش وحده .

---

[1] فتح الباري لابن حجر ٤٤٨/٤ .

[2] المغرب للمطرزي ٢٩٠/٢ .

[3] لسان العرب لابن منظور ٣٥١/٦ ، القاموس المحيط ص٧٨٣ ، النهاية في غريب الحديث ٢١/٥ .

[4] الغش وأثره في العقود للسلمي ١٠٣/١.

[5] فتح القدير لابن الهمام ٢٣٩/٥ .

[6] هو : عبد الرحمن بن صخر ، من قبيلة دوس ، وقيل في اسمه في غير ذلك ، صحابي جليل ، راوية الإسلام ، هو أكثر الصحابة رواية للحديث أسلم سنة ٧هـ توفي رضي الله عنه سنة ٥٩هـ

[7] أخرجه البخاري في كتاب البيوع : بااب لا يبيع على بيع أخيه ولا يسوم على سوم اخيه حتى يأذن أو يترك برقم ٢١٤٠واللفظ له وأخرجه مسلم في كتاب البيوع : باب تحريم بيع الرجل على بيع أخيه ، وسومه على سومه ، وتحريم النجش وتحريم التصورية ١٥١٦ .

[8] أخرجه البخاري في كتاب البيوع باب النجش من قال لا يجوز ذلك البيع برقم ٢٠٣٥ واللفظ له ، وأخرجه مسلم في كتاب البيوع : باب تحريم بيع الرجل على بيع أخيه ، وسومه على سومه ، وتحريم النجش ، وتحريم التصرية برقم ١٥١٦ .

[9] المغني لابن قدامة ٣٠٤/٦ .

والنجش في المكاتب العقارية يقصد من ورائه غالباً زيادة ثمن العقار ، لتزيد بالتالي نسبة ما يأخذه صاحب المكتب العقاري من سعي – عمولة ــ وقد يأتي في ضمن ذلك قصد نفع مالك العقار بالزيادة التي يحصل عليها بطريق النجش .

ومن صور النجش الواقعة في المكاتب العقارية على سبيل المثال لا الحصر :

١. الزيادة من صاحب المكتب العقاري من تلقاء نفسه في قيمة العقار على المشتري أو المستأجر ليخرج بفائدة من ذلك وهي زيادة عمولته .

وقد نص ابن قدامة رحمه الله في المغني على معنى قريب من هذا فقال :

(ولو قال البائع : أعطيت بهذه السلعة كذا وكذا ، فصدقه المشتري ، واشتراها بذلك ، ثم بان كاذباً فالبيع صحيح ، وللمشتري الخيار أيضاً لأنه في معنى النجش)[1] .

وفي المكاتب العقارية يقوم صاحب المكتب مقام البائع .

٢. المواطأة بين صاحب المكتب العقاري وبين صاحب العقار على رفع قيمة العقار ، والفرق بين الصورتين السابقتين أن هناك مواطأة في الصورة الثانية بين صاحب المكتب العقاري وبين صاحب العقار ، ولذا فالإثم في الصورة الثانية يقع على الاثنين بخلاف الصورة الأولى فيقع الإثم على صاحب المكتب العقاري فقط .

٣. ما يحصل في المزادات العلنية على العقارات من زيادات من بعض أصحاب المكاتب العقارية لعقار قد لا يستحق هذه الزيادة .

٤. الزيادة من بعض رواد المكاتب العقارية والذين تربطهم بصاحب المكتب صداقة أو علاقة ، وهذه الصورة متفق عليها عند أئمة المذاهب أنها من النجش الذي نهى عنه رسول الله صلى الله عليه وسلم[2] .

٥. المدح الزائد للعقار الخارج عن العادة من قبل صاحب المكتب العقاري ، وذلك حتى يرغب المشتري في شراء هذا العقار .

---

[1] المغني لابن قدامة ٣٠٥/٦ .

[2] فتح القدير لابن الهمام ٢٣٩/٥ ، عقد الجواهر الثمينة لابن شاس ٤٢٧/٢ ، روضة الطالبين للنووي ٤١٦/٣ ، المغني لابن قدامة ٣٠٤/٦ ، المحلى لابن حزم ٤٤٨/٨ .

وقد جاء في الدر المختار في شرح تنوير الأبصار تفسير النجش بأنه (يزيد ولا يريد الشراء أو يمدحه بما ليس فيه ليروجه)[1] .

٦. ذم العقار عند البائع من قبل صاحب المكتب العقاري ليشتريه هو برخص أو لمن يريد منفعته ، وقد عدّها بعض علماء اللغة من النجش حين عرّفه بقوله :

(أن تمدح سلعة غيرك ليبيعها ، أو تذمها لئلا ترفق عنه)[2] .

٧. أن يدعي صاحب المكتب العقاري إدعاءً كاذباً أنه دفع فيها ثمناً معيناً ، وأن المالك ــ البائع ــ يريد أكثر من هذا الثمن وذلك ليدلس على من يسوم، وقد عدّه مجمع الفقه الإسلامي من صور النجش المحرم[3] .

٨. النجش عن طريق الدعايات الإعلانية ، فبعض المكاتب العقارية تقوم بتسويق العقارات لديها عن طريق الإعلانات التجارية سواء في التلفاز ، أو في الجرائد والمجلات ، أو في مواقع الشبكة العنكبوتية .

وقد تحتوي هذه الدعاية على معلومات كاذبة ، أو معلومات غير كافية عن العقار .

وإن من الواجب على صاحب المكتب العقاري في أثناء عرضه لعقاراته أن يكون أميناً فيما يعرضه من معلومات ، وقد عدّ مجمع الفقه الإسلامي هذه الصورة من صور النجش المحرم[4] .

وكل هذا يعد نجشاً محرماً .

ومن المؤسف أن صور النجش هذه يعتبر ما نسبته٩.١% من أصحاب المكاتب فقط هم الذين لا يتعاملون بها ، والبقية يتعاملون بها بنسب مختلفة ، وتكثر هذه النسبة في أراضي المنح وذلك لغياب التثمين العقاري المؤطر بأطر وقواعد علمية صحيحة .

---

[1] الدر المختار في شرح تنوي الأبصار ١٠١/٥ .

[2] لسان العرب لابن منظور ٣٥١/٦ ، وقد ذكرها عن النضر بن شميل وهو من علماء اللغة .

[3] قررات مجمع الفقه ص (١٦٧).

[4] قررات مجمع الفقه ص (١٦٧).

والبيع الذي يعتريه نجش يعتبر بيعاً صحيحاً كما هو قول جمهور أهل العلم ، فقد ذهب إليه الحنفية ، وهو المشهور عند المالكية ، وقال به الشافعية ، وجمهور الحنابلة بل هو مشهور مذهبهم[1] .

وعلى القول بصحة هذا العقد وانعقاده كما هو رأي جمهور أهل العلم وهو الذي يرجحه الباحث ، ما الحكم في مشروعية الخيار للمشتري في الرجوع عن العقد الذي حصل فيه النجش في الفقه والنظام.

لم ير الباحث من تعرض له في القوانين التجاري، ولكن يذكر في القوانين المدنية ، ولأن المملكة ولله الحمد تأخذ بأحكام الشريعة الإسلامية فإن حكم وتأثير هذا العمل لا يخرج عن أحكام الفقه الإسلامي ولذا فإن جمهور الفقهاء اختلفوا في ذلك على قولين :

القول الأول : أن العقد صحيح ، وللمشتري حق الخيار فإن شاء أتم العقد بالثمن المتفق عليه وإن شاء فسخه .

وهو المشهور عند المالكية ، وقول لبعض الشافعية ، ومذهب الحنابلة في المشهور عنهم ، وقول ابن حزم[2] .

جاء في شرح الخرشي على مختصر خليل : (وإن علم البائع بالناجش و لم ينكره و لم يزجره فللمشتري رد المبيع مطلقاً ، فإن كان المبيع قائماً رد ذاته ، وإن فات فله دفع القيمة يوم القبض وله التماسك به بالثمن أي : ثمن النجش)[3] .

وجاء في مغني المحتاج : (والنجش بأن يزيد في الثمن للسلعة المعروضة للبيع ، لا لرغبة في شرائها ، بل ليخدع غيره فيشتريها .....والثاني : له الخيار للتدليس كالتصرية، ومحل الخلاف عند مواطأة البائع للناجش ، وإلا فلا خيار جزماً)[4] .

---

[1] حاشية ابن عابدين ١٠١/٥ ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٦٨/٣ ، الحاوي للماوردي ٣٤٣/٥ ، المغني لابن قدامة ٣٠٥/٦.

[2] الخرشي على مختصر خليل ٨٣/٥ ، المنتقى للباجي ١٠٧/٥، مغني المحتاج للشربيني ٣٧/٢، نهاية المحتاج للرملي ٤٧٠/٣، المغني لابن قدامة ٣٠٥/٦ ، المحلى لابن حزم ٤٤٨/٨ .

[3] الخرشي على مختصر خليل ٨٣/٥ .

[4] مغني المحتاج للشربيني ٣٧/٢ .

وجاء في المغني : (فإن اشترى مع الناجش ، فالشراء صحيح ....لكن إن كان في البيع غبن لم تجر العادة بمثله ، فلا خيار له ، وسواء كان النجش بمواطأة من البائع ، أو لم يكن)[1] .

واستدلوا على ذلك :

١- أن النهي عاد إلى الناجش ، لا إلى العاقد ، فلم يؤثر في البيع . ولأن النهي لحق الآدمي ، فلم يفسد العقد ، كتلقي الركبان ، وبيع المعيب ، والمدلس ، وفارق ما كان لحق الله تعالى ، لأن حق الآدمي يمكن جبره بالخيار ، أو زيادة في الثمن[2] .

٢- أما سبب أن له الخيار فلأنه قد دلس عليه فثبت له الرد ، مثل ما لو دلس عليه بعيب[3].

٣ـــ وكذلك لأن الضرر منفي شرعاً ، لحديث " لاضرر ولا ضرار "[4] ، والمشتري قد تضرر في عقد النجش ، فشرع له الخيار في الرجوع عن العقد ، دفعاً للضرر عنه[5] .

القول الثاني : أن العقد صحيح نافذ ولا خيار للمشتري فيلزم المشتري بالثمن المتفق عليه. وهو مقتضى مذهب الحنفية، ومذهب الشافعية إن حصل النجش دون مواطأة بين الناجش والبائع ، وأصح الوجهين إن حصل بينهما اتفاق[6] .

قال في البحر الرائق شرحاً لعبارة كنز الدقائق : (قوله (وكره النجش) شروع في مكروهات البيع ، ولما كان المكروه دون الفاسد أخره ، وليس المراد بكونه دون في الحكم المنع الشرعي بل في عدم فساد العقد ، وإلا فهذه كلها تحريمية لا نعلم خلافاً في الإثم كذا في فتح القدير ، وقد بحث هنا بحثاً لا طائل تحته عمداً ، وقد تقرر في الأصول أن كل منهي عنه قبيح فإن كان لعينه أفاد بطلانه ، وإن لغيره فإن كان لوصف كبيع الربا والبيع

---

[1] المغني لابن قدامة ٣٠٥/٦.

[2] انظر : المغني لابن قدامة ٣٠٥/٦.

[3] انظر : المهذب للشيرازي ١٤١/٣.

[4] أخرجه مالك في الموطأ في الأقضية ، باب القضاء في المرفق ٧٤٥/٢ ، وسنن ابن ماجه في كتاب الأحكام ، باب من بنى في حقه ما يضر جاره ، واللفظ له ، برقم (٢٣٤٠) .

[5] شرح الزركشي ٦٤٤/٣ .

[6] فتح القدير مع شرح العناية ٢٣٩/٥ ، بدائع الصنائع للكاساني ٣٧٨/٥ ، تبيين الحقائق للزيلعي ٦٧/٤، الحاوي للماوردي ٣٤٣/٥ ، نهاية المحتاج للرملي٤٧٠/٣.

بشرط مفسد أفاد فساده ، وإن كان لمجاور كهذه البيوع المكروهة أفاد كراهة التحريم مع الصحة ، والنجش بفتحتين ، ويروى بالسكون أن تسام السلعة بأزيد من ثمنها ، وأنت لا تريد شراءوها ليراك الآخر فيقع فيه)[1] .

وجاء في مغني المحتاج : (والنجش بأن يزيد في الثمن للسلعة المعروضة للبيع ، لا لرغبة في شرائها ، بل ليخدع غيره فيشتريها .... والأصح أنه لا خيار للمشتري)[2] .

واستدلوا على ذلك :

١ بما ورد عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه قال : " نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يبيع حاضر لباد ولا تناجشوا ولا يبيع الرجل على بيع أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه ولا تسال المرأة طلاق أختها لتكفأ ما في إنائها "[3] .

٢ وبما روى عن ابن عمر رضي الله عنهما قال : " نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن النجش "[4] .

وجه الاستدلال : يستدل بهذه الأحاديث من وجهين :

الوجه الأول : أن النهي في هذه الأحاديث وغيرها لا يعود إلى أصل البيع وإنما يعود إلى معنى خارج وهو النجش ، فكان البيع في أصله مشروعاً ، إذ تم بأركانه وشروطه ، فيصح العقد مع التحريم للناجش [5] .

قال ابن حزم رحمه الله :

(والبيع غير النجش وغير الرضا بالنجش ، وإذ هو غيرهما فلا يجوز أن يفسخ بيع صح بفساد شيء غيره ، و لم يأت نهي قط عن البيع الذي ينجش فيه الناجش)[6] .

---

[1] البحر الرائق شرح كنز الدقائق لابن نجيم ١٠٧/٦ ، وانظر : بدائع الصنائع للكاساني ٣٧٨/٥ ، تبيين الحقائق للزيلعي ٦٧/٤.

[2] مغني المحتاج للشربيني ٣٧/٢ ، نهاية المحتاج للرملي ٤٧٠/٣.

[3] تقديم تخريجه ص١٢٩.

[4] تقديم تخريجه ص ١٢٩ .

[5] انظر : المهذب للشيرازي ١٤٠/٣، شرح فتح القدير لابن الهمام ٤٧٧/٦– ٤٧٧.

[6] المحلى لابن حزم ٤٤٨/٨ .

الوجه الثاني : أن المشتري قد فرط في ترك التأمل ، و لم يراجع أهل الخبرة ، و لم يفوض أمره إلى من يعرف الأثمان فيلزمه العقد ، وقد كان يجب عليه التحفظ ، والتأمل ، والاستعانة بمن يميّز ويعرف ثمن المبيع [1] .

ونوقش من عدة أوجه:

الوجه الأول : أن من شروط البيع وأركانه الرضا ، وفي حالة التغرير والتدليس التي وقعت على المشتري لا يكون راضياً عما تم .

الوجه الثاني : أنه تغرير بالعاقد لأنه لم يحصل منه تفريط إنما خدع ، فإذا كان مغبوناً ثبت له الخيار ، كما في تلقي الركبان ، ويبطل ماذكروه بتلقي الركبان[2] .

الوجه الثالث : أن الأصل في عقود المسلمين ومعاملاتهم أن تكون خالية من التحايل والتغرير والخداع بل إن من العدل معاقبة الناجش جزاءً له على سوء صنيعه ورفعاً للظلم عن المتضرر بدلاً من إلزامه بالعقد[3] .

الترجيح :

لعل الراجح – والله أعلم – هو القول الأول القائل بإعطاء الخيار للمشتري بين إمضاء العقد وفسخـــه ، لقوة أدلتهم ولكيلا يكون هناك شائبة في شرط من شروط العقد المهمة وهو الرضا .

ولقد عد مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي عدة صور من النجش المحرم فقال :

(النجش حرام ، ومن صوره :

أ – أن يزيد في ثمن السلعة من لا يريد شراءها ليغري المشتري بالزيادة.

ب – أن يتظاهر من لا يريد الشراء بإعجابه بالسلعة وخبرته بها، ويمدحها ليغرّ المشتري فيرفع ثمنها.

---

[1] انظر : المهذب للشرازي ١٤١/٣ ، مغني المحتاج للشربيني ٣٧/٢ ، ونهاية المحتاج للرملي ٤٧٠/٣.

[2] انظر : المغني لابن قدامه ٣٠٥/٦.

[3] انظر : أحكام السوق للدريوش ص ٣٩٣.

ج- أن يدعي صاحب السلعة، أو الوكيل أو السمسار، إدعاء كاذباً أنه دفع فيها ثمناً معيناً ليدلس على من يسوم.

د- ومن الصور الحديثة للنجش المحظورة شرعاً اعتماد الوسائل السمعية، والمرئية، والمقروءة، التي تذكر أوصافاً رفيعة لا تمثل الحقيقة، أو ترفع الثمن لتغرّ المشتري، وتحمله على التعاقد.

والله أعلم)[1] .

[1] مجلة مجمع الفقه الإسلامي عدد ٨ ج١٧٠/٢ .

المطلب الثالث : عقوبة الكذب في النظام والفقه :

الفرع الأول : عقوبة الكذب في النظام :

لا توجد رقابة صارمة من الجهات المعنية بالمكاتب العقارية ، ولذا فإنه لا يعاقب صاحب مكتب إلا إذا حررت عليه شكوى في المحكمة .

وقد بيّنت الاستبانة أن ٥٤.٥% من أصحاب المكاتب العقارية لم يعاقبوا مع أنهم قد دلسوا أو ثبت من قبلهم النجش .

ولعل ذلك يرجع إلى تنازل الكثير ممن دُلِّس عليه أو تعرض للنجش عن حقهم ، إلا في المبالغ الكبيرة والتي تكون الخسارة فيها عالية فإنهم لا يتنازلون بل يطالبون بحقهم .

ومن المعلوم نظاماً أنه قبل أن يبدأ صاحب المكتب العقاري بنشاطه فإنه يشترط عليه أن يكتب تعهداً على نفسه بأن يعمل بكل ذمة وأمانة طبقاً للأنظمة .

فقد جاء في اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية في المادة الثانية منها (يرفق طالب القيد بطلبه بالإضافة إلى المستندات التي يتطلبها نظام السجل التجاري ولائحته التنفيذية المستندات الآتية :

(......

هـــ – تعهد بمزاولة العمل بالذمة والأمانة طبقا للأنظمة) [1].

وإنما جاء التنصيص على مثل هذا ، لما علم من خلف الخيانة والكذب من أضرار جسيمة لا تحمد عقباها .

وأول عقوبة يتعرض لها من يدلس أو يكذب هي أن صاحب المكتب العقاري لا يستحق شيئاً من العمولة على عمله وذلك لكذبه ، وهذا تطبيق للمبدأ العام الذي يقضي بأن الغش يفسد كل شيء[2] .

---

[1] لائحة تنظيم المكاتب العقارية المادة الثانية فقرة (هـــ) .

[2] العقود التجارية وعمل البنوك للأستاذ الدكتور عبدالرحمن قرمان ص ٤٩ .

وكذلك فإن من يتعمد الكذب عن طريق التدليس فإن له عقوبةً تكون إما بالحبس شهراً أو بغرامة مالية من خمس جنيهات إلى عشرة جنيهات وإذا تكرر ذلك يحرم من تعاطي مهنته الدلالة – الوساطة في المكاتب التجارية – مع الحبس إلى سنة .

وفي ذلك تقول المادة الثالثة والأربعون بعد المائة : (كل دلال يدخل فساداً أو غشاً أو تقريراً في بيع أو شراء البضائع أو يخفض الأثمان الحقيقية بالزيادة أو التنقيص يعد خائناً ويعاقب أول مرة بالحبس شهراً أو بغرامة مالية خمس جنيهات إلى عشرة جنيهات وإذا تكرر يحرم من تعاطي مهنة الدلالة مع الحبس إلى سنة)[1].

و لابد من ملاحظة اختلاف مفهوم التدليس في البيع التجاري ـــ الذي يعد عمل صاحب المكتب العقاري منه ـــ عنه في البيع المدني ، فما قد يلجأ إليه التاجر ـــ صاحب المكتب العقاري ـــ من اطراء لسلعته لكي يعمل على رواجها لا يعتبر تدليساً ومن ثم لا يستطيع المشتري أن يدفع بغشه ، إلا إذا اتخذ ذلك شكل الطرق الاحتيالية [2] .

ومن يتعمد الكذب من أصحاب المكاتب العقارية عن طريق النجش فإن النظام حدد له عقوبة يعاقب عليها من ذلك : حبسه من شهر إلى ثلاثة أشهر أو يعاقب بغرامة مالية من عشرة جنيه على خمسين جنيهاً .

وفي ذلك تقول المادة الثانية والأربعون بعد المائة من المحكمة التجارية :

(كل من يجسر من التجار أو الدلالين أي السماسرة بأنواعهم على نشر أمور غير صحيحة بين الناس افتراء بعقد تشويش الأفكار لزيادة أسعار شيء من الأموال أو نقصانه يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر أو بغرامة مالية من عشرة جنيهات إلى خمسين جنيهاً)[3] .

ويلاحظ أن هذه العقوبات التي جاء بها النظام لا تتوائم وهذا العصر ، فمواد المحكمة التجارية صدرت عام ١٣٥١ هـــ ، وقد تغيرت العملات وتتطورت كثيراً ، وكذلك سبل العيش نسأل الله أن يديم علينا نعمته وفضله .

فمن المفترض أن تتغير هذه المواد وأن تراجع .

---

[1] نظام المحكمة التجارية المادة ١٤٣ .

[2] القانون التجاري للدكتورة سميحة القليوبي ص ١٧٤ ، القانون التجاري للدكتور رضا عبيد ص ١٨ ، الوكالات التجارية والسمسرة في قانون التجارة الكويتي للدكتور طارق عبدالرؤوف ص ٢٩١ .

[3] نظام المحكمة التجارية ، المادة ١٤٢ .

الفرع الثاني : عقوبة الكذب في الفقه :

جاء الوعيد الشديد في الآخرة لمن كان حديثه كذباً ، وهو يعد عقوبة أخروية ، لأن العقوبات إما عقوبات دنيوية ، وإما عقوبات أخروية .

فمن العقوبات في الآخرة التي جاءت في النصوص :

١- قوله صلى الله عليه وسلم : " إن التجار هم الفجار ، قالوا يا رسول الله ! أليس قد أحل الله البيع ؟ قال : بلى ، ولكنهم يحلفون فيأثمون ، ويحدثون فيكذبون "[1].

٢- وجاء الحث على الصدق في البيع فقد قال صلى الله عليه وسلم : " التاجر الصدوق الأمين مع النبيين والصديقين والشهداء "[2] .

٣ ـــ وعن أنس رضي الله عنه قال : سئل النبي صلى الله عليه و سلم عن الكبائر؟ قال : " الإشراك بالله وعقوق الوالدين وقتل النفس وشهادة الزور "[3] .

٤ ـــ عن عبد الله بن مسعود رضي الله عنه : عن النبي صلى الله عليه و سلم قال : " إن الصدق يهدي إلى البر وإن البر يهدي إلى الجنة وإن الرجل ليصدق حتى يكون صديقاً وإن الكذب يهدي إلى الفجور وإن الفجور يهدي إلى النار وإن الرجل ليكذب حتى يكتب عند الله كذاباً "[4] .

وغيرها من الأحاديث الناهية عن هذا الخلق الذميم ، والداعية لخلق الصدق .

وأما هل يحق لمن دلس عليه أو نجش أن يرد العقار الذي اشتراه أو استأجره أم لا ؟

---

[1] أخرجه أحمد برقم (١٥٥٦٩) وقال محققو المسند : حديث صحيح وهذا إسناد قوي ، الحاكم في مستدركه في كتاب البيوع برقم (٢١٤٥) واللفظ له وقال : صحيح الإسناد و لم يخرجاه ، وصححه الألباني في الترغيب والترهيب (٧٢٠/٢).

[2] أخرجه الترمذي في كتاب البيوع ، في باب التجار وتسمسة النبي صلى الله عليه وسلم لهم برقم (١٢٠٩) وقال (حديث حسن لا نعرفه إلا من هذا الوجه .وقال عنه الألباني في الترغيب والترهيب ٧١٩/٢ حسن لغيره .

[3] أخرجه البخاري في كتاب الشهادات باب ما قيل في شهادة الزور برقم (٢٥١٠) ، وأخرجه مسلم في الإيمان باب بيان الكبائر وأكبرها رقم ٨٨ .

[4] أخرجه البخاري في كتاب باب قول الله تعالى { يا أيها الذين آمنوا اتقوا الله وكونوا مع الصادقين } / التوبة ١١٩ / . وما ينهى عن الكذب برقم ٥٧٤٣ ، وأخرجه مسلم في كتاب البر والصلة والآداب ، باب قبح الكذب وحسن الصدق برقم ٢٦٠٧ .

وقد بحُثت هذه المسألة ، وترجح للباحث سواءً في التدليس أو النجش أن للمغبون حق الخيار نظاماً وفقهاً والله تعالى أعلم .

المبحث الثاني : تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك :

المطلب الأول : تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير :

عنوان هذا المطلب يدل على أن هناك ثلاث مسائل فيه ، وهي :

المسألة الأولى : حكم تصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع .

المسألة الثانية : حكم تصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في الشراء .

المسألة الثالثة: حكم تصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في التأجير .

وكل هذه المسائل يتضح أن المالك لم يأذن في التصرف فيها ، فلا فرق بين كون العقد فيها عقد جعالة أو عقد وكالة أو عقد إجارة .

وقد قال ما نسبته ٥٩.١% من أصحاب المكاتب العقارية بندرة تصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير ، وما نسبته ٣١.٨% منهم بعدم وقوع ذلك .

و هذه المسائل تدخل تحت ما يسمى بتصرف الفضولي .

فكان و لا بد من التعريف بالفضولي ، فيقال :

الفضولي في اللغة: هو من يشتغل بما لا يعنيه أو بما ليس له. وعمله هذا يسمى فضالة.

وعند الفقهاء له معنى قريب من هذا ، وهو من يتصرف في شؤون غيره، دون أن يكون له ولاية على التصرف. أو من يتصرف في حق غيره بغير إذن شرعي كأن يزوج من لم يأذن له في الزواج، أو يبيع أو يشتري ملك الغير بدون تفويض، أو يؤجر أو يستأجر لغيره دون ولاية أو توكيل[1] ، فهذا التصرف يسمى فضالة.

ولابد في الحديث عن هذا المطلب من تجزئته إلى فرعين هما :

الفرع الأول : حكم تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير في النظام .

الفرع الثاني : حكم تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير في الفقه .

[1] البحر الرائق لابن نجيم ١٦٠/٦ ،حاشية الشلبي على تبيين الحقائق ١٠٣/٤ .

الفرع الأول : حكم تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير في النظام :

هذه المسألة مما تتم مناقشتها في القوانين المدنية ، والمملكة ولله الحمد والمنة تأخذ بأحكام الشريعة في أنظمتها كلها ، فيكون مناقشة هذه المسألة نظامياً مبني على مناقشتها في الفقه الإسلامي .

وقد أخذت معظم القوانين المدنية بجواز تصرف الفضولي ، وذلك إذا أقره رب العمل . وهم في هذا يأخذون بقول الحنفية والمالكية [1]، وسيأتي في بحث المسألة من الناحية الفقهية بعض التفصيل .

[1] كما في القانون المدني السوري م ١٩١ .

الفرع الثاني : حكم تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير في الفقه الإسلامي :

لا بد أولاً من تحرير محل النزاع في ذلك ، فيقال :

١ــ إذا لم يجز المالك تصرف الفضولي ــ صاحب المكتب العقاري ــ فلا ينفذ تصرفه بلا خلاف ، ومحل الخلاف إذا المالك أجاز صاحب المكتب العقاري بعد بيعه أو شرائه فهل ينفذ أو لا ؟

٢ــ إذا كان الفضولي ــ صاحب المكتب العقاري ــ معذوراً لعدم تمكنه من استئذان المالك فيقف نفاذه على الإجازة بلا خلاف كما قاله شيخ الإسلام ابن تيمية بل حكى اتفاق الصحابة على ذلك [1] ، ومحل الخلاف فيما إذا كان غير معذور بتصرفه كأن يمكن أن يستأذن المالك فلم يفعل .

ومما ينبغي التنبيه عليه أن المراد بالشراء هنا إذا اشترى بعين مال المالك بغير إذنه ، أما إذا اشترى له في ذمته فتلك مسألة أخرى حكى النووي[2] أنه لا خلاف في وقف العقد على الإجازة [3] .

وللفقهاء قولان في الجملة في تصرف الفضولي:

القول الأول : أن تصرفات الفضولي تقع منعقدة صحيحة، لكنها موقوفة على إجازة صاحب الشأن ، وهو من صدر التصرف لأجله، سواءً أكان بائعاً أو مشترياً أو مؤجراً أو

---

[1] مجموع الفتاوى لشيخ الإسلام ابن تيمية٢٠/٥٧٧ .

[2] هو : محيي الدين ، يحيى بن شرف النووي ، الإمام المحدث ، الفقيه الشافعي ، يعود له الفضل الأكبر في تحري المذهب الشافعي وتهذيبه ، وترتيبه .

مؤلفاته كثيرة منها ؛ التقريب ، وشرح مسلم ، والمجموع ، وروضة الطالبين ، وتهذيب الأسماء واللغات . توفي بنوى سنة ٦٧٦ هــ .

(تذكرة الحفاظ للذهبي ٢ / ١٤٧٠ ، طبقات الشافعية للإسنوي ٢ / ٤٧٦ ، البداية والنهاية لابن كثير ١٣ / ٢٧٨ .

[3] روضة الطالبين للنووي ٣/٣٥٤ .

مستأجراً، فإن أجازه نفذ، وإن رده بطل ، مع بعض التفصيل عند بعضهم ، وهو قول الحنفية ، والمالكية ، والشافعي في قولٍ عنه ، وأحمد في رواية [1] .

القول الثاني : تصرف الفضولي باطل، لا يصح ولو أجازه صاحب الشأن؛ لأن الإجازة تؤثر في عقد موجود، وهذا العقد لا وجود له منذ نشأته، فلا تصيره الإجازة موجوداً. وهو قول الشافعية والحنابلة والظاهرية [2] .

أدلة أصحاب القول الأول :

استدلوا بعدة أدلة من أشهرها ما يلي:

١ ــ عموم الآيات القرآنية الدالة على مشروعية البيع وإباحته ، مثل قوله تعالى:﴿وأحل الله البيع ﴾[3] .

وجه الاستدلال : أن الفضولي كامل الأهلية، فإعمال عقده أولى من إهماله، وربما كان في العقد مصلحة للمالك، وليس فيه أي ضرر بأحد؛ لأن المالك له ألا يجيز العقد، إن لم يجد فيه فائدة.

٢ ــ ما ثبت أن النبي صلّى الله عليه وسلم أعطى عروة البارقي ــ رضي الله عنه ــ ديناراً ليشتري له به شاة، فاشترى شاتين بالدينار، وباع إحداهما بدينار، وجاء للنبي صلّى الله عليه وسلم بدينار وشاة، فقال له «بارك الله لك في صفقة يمينك»[4] .

وجه الاستدلال : أن شراء الشاة الثانية وبيعها لم يكن بإذن النبي عليه الصلاة والسلام، وهو عمل فضولي جائز بدليل إقرار الرسول صلى الله عليه وسلم له.

ونوقش هذا الدليل بضعف إسناده وممن قال بهذا الشافعي وابن حزم .

وأجيب بأن هذا الحديث صحيح ويكفي لإثبات صحته تخريج البخاري له في صحيحه ، وقد تلقت الأمة أحاديث البخاري بالقبول والصحة ، وهذا الحديث متصل كما قرره ابن

---

[1] بدائع الصنائع للكاساني ١٤٨/٥، فتح القدير مع العناية ٣٠٩/٥ ، بداية المجتهد١٧١/٢، الشرح الكبير مع الدسوقي١٢/٣ ، روضة الطالبين للنووي ٣٥٥/٣ ، الإنصاف للمرداوي ٢٨٣/٤ .

[2] المجموع للنووي ٢٨١/٩، ٢٨٤ ، مغني المحتاج للشربيني ١٥/٢، كشاف القناع للبهوتي ١١/٢ ، القواعد لابن رجب ص ٤١٧، غاية المنتهى ٨/٢، المحلى لابن حزم ٣٥١/٧ م ١٤٦٢.

[3] سورة البقرة : الآية رقم (٢٧٥) .

[4] أخرجه البخاري في كتاب المناقب ، باب رقم ٢٨ ، برقم ٣٦٤٢ .

حجرٍ في الفتح[١] ، وصحح الحديث المنذري والنووي والألباني [٢]، وقد قال الشافعي في رواية أخرى : إن صح الحديث ــ يعني حديث عروة ــ فهو مذهبي [٣] .

أدلة أصحاب القول الثاني :

استدلوا بعدة أدلة من أشهرها ما يلي:

١ــ قوله تعالى ﴿وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا ﴾[٤] .

وجه الدلالة من هذه الآية : أن أحكام كل نفسٍ متعلق بها دون غيرها ، فدل عموم الآية على منع تصرف أحد في ملك الآخر إلا بإذنه ، فإن فعل صار باطلاً بمقتضى دلالة الآية[٥].

ونوقش هذا الدليل : بأن المراد هو تحمل الثواب والعقاب دون أحكام الدنيا ، وذلك بدليل قوله تعالى ﴿أَلَّا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ﴾ [٦] .

وقيل في المناقشة بأن الآية عامة مخصصة بأدلة المجيزين [٧] .

٢ــ قوله صلى الله عليه وسلم لحكيم بن حزام رضي الله عنه[٨] " لا تبع ما ليس عندك "[١].

[١]" .

[١] فتح الباري لابن حجر ٦/٦٣٤ .

[٢] إرواء الغليل للألباني ٥/١٢٧ .

[٣] فتح الباري لابن حجر ٦/٦٣٤

[٤] سورة الأنعام ، الآية رقم ١٦٤ .

[٥] أحكام القرآن لابن العربي ٢/٢٦٤ .

[٦] سورة النجم ، الآية رقم ٣٨ .

[٧] فتح القدير لابن الهمام ٢/١٨٦ .

[٨] حكيم بن حزام ابن خويلد بن أسد بن عبد العزى أبو خالد القرشي الأسدي، ولد قبل عام الفيل بثلاث عشرة سنة ، أسلم يوم الفتح وحسن إسلامه ، وغزا حنيناً والطائف ، وكان من أشراف قريش، وعقلائها، ونبلائها. وكانت خديجة عمته، وكان الزبير ابن عمه ، صحب النبي صلى الله عليه وسلم وروى عنه جمع من التابعين ،وقيل إنه شهد صفين مع علي رضي الله عنه، وقيل إنه غزا القسطنطينية في زمن معاوية مع ابنه يزيد بن معاوية ، عاش مئة وعشرين سنة.

(سير أعلام النبلاء للذهبي ٣ / ٤٤ ، بغية الطلب في تاريخ حلب ٣ / ١٦٠) .

وجه الدلالة : أن تصرف الفضولي تصرف فيما لا يملك، وتصرف الإنسان فيما لا يملكه منهي عنه شرعاً، والنهي يقتضي عدم مشروعية المنهي عنه عندهم .

وسبب النهي ــ والله تعالى أعلم ــ اشتمال العقد على الغرر الناشئ عن عدم القدرة على التسليم وقت العقد، وما يترتب عليه من النزاع.

ونوقش هذا الدليل بعدة مناقشات منها :

أ ــ أن النهي إنما هو في بيع الفضولي لنفسه لا لغيره ، بدليل سبب الحديث في قصة حكيم بن حزام رضي الله عنه .

ب ــ قيل إن المراد البيع التام لا الناقص الموقوف ، والحديث جاء في النهي عن البيع التام لا الناقص .

ج ــ قيل عن المراد بالحديث النهي عن بيع ما ليس مقدوراً عليه ، بدليل جواز بيع الوكيل مع كونه ليس له ، فدل على أن المراد ليس المنع من بيع ما لا يملك مطلقاً [2] .

٣ ــ قالوا إن أي تصرف لا يوجد شرعاً إلا بتوافر الولاية والأهلية عند العاقد، وهذه الولاية لا تكون إلا بالملك أو بالإذن من المالك، والفضولي ليس مالكاً لما يتصرف فيه ولا مأذوناً له من المالك بالتصرف، فلا يكون لتصرفه وجود شرعاً، ولا يترتب عليه أي أثر.

ونوقش بأن الإذن موجود و حيث توقفت صحة البيع على إذنه ، فإن لم يأذن لم يصح [3].

التـرجيح :

الذي يراه الباحث ــ والله تعالى أعلم ــ هو ترجيح القول الأول القائل بأن تصرفات الفضولي تقع منعقدة صحيحة ، لكنها موقوفة على إجازة صاحب الشأن ، وهو من صدر التصرف لأجله ، وذلك لقوة أدلته ، وموافقته لمقاصد الشريعة ، وضعف أدلة القول الثاني أو عدم صراحتها .

---

[1] أخرجه أبو داوود في كتاب البيوع ، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده برقم (٣٥٠٣) ، والترمذي في كتاب البيوع ، باب (١٩) ، برقم (١٢٣٢) ، والنسائي في باب ماليس عند البائع ٢٨٩/٧ ، وابن ماجه في كتاب التجارات ، باب رقم (٢٠) ، برقم (٢١٨٧) ، وقد حسن الحديث الترمذي والألباني .

[2] اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية الفقهية ٨٤/٦ .

[3] أسنى المطالب للأنصاري ١٠/٢ .

وقد اشترط الحنفية القائلون بصحة تصرف الفضولي شروطاً ثلاثة: أحدها في المجيز، وثانيها في الإجازة، وثالثها في نفس التصرف [1] .

الشرط الأول : أن يكون للعقد مجيز حالة إنشاء العقد: أي أن يكون صاحب الشأن مستطيعاً إصدار العقد بنفسه، فإن لم يكن كذلك وقع العقد باطلاً من مبدأ الأمر، وعلى هذا إذا طلق فضولي امرأة زوج بالغ عاقل، أو وهب ماله، أو باعه بغبن فاحش، انعقد التصرف موقوفاً على الإجازة؛ لأن صاحب الشأن كان يستطيع أن يصدر هذه التصرفات بنفسه، فيستطيع إجازتها بعد وقوعها، فكان للتصرف مجيز حالة إنشائه.

أما لو فعل فضولي شيئاً من هذه التصرفات بالنسبة لصغير، فلا ينعقد التصرف أصلاً؛ لأن الصغير ليس أهلاً لهذه التصرفات الضارة، فلا يكون أهلاً لإجازتها، فلم يكن لها مجيز حين نشوء التصرف.

فإن كان التصرف قابلاً لإجازة ولي الصغير كالبيع بمثل القيمة أو أكثر، وكان للصغير ولي، انعقد موقوفاً على إجازته، أو على إجازة الصغير بعد البلوغ.

الشرط الثاني : أن تكون الإجازة حين وجود البائع، والمشتري، والمالك، والمبيع، فلو حصلت الإجازة بعد هلاك أحد هؤلاء، بطل العقد و لم تفد الإجازة شيئاً؛ لأن الإجازة تصرف في العقد، فلا بد من قيام العقد، وقيامه بقيام العاقدين والمعقود عليه.

الشرط الثالث : ألا يمكن تنفيذ العقد على الفضولي عند رفض صاحب الشأن.

[1] بدائع الصنائع للكاساني ١٤٩/٥، فتح القدير لابن الهمام ٣١١/٥ ، الفقه الإسلامي وأدلته ٤ / ٥٢٢ .

المطلب الثاني : تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في توكيل الغير :

صورة المسألة : إذا طلب مشترٍ من صاحب مكتب عقاري عقاراً صفته كذا ، فهل له أن ينيب غيره فيما أسند إليه من عمل أو لا؟ سواءً كان المناب مكتباً عقارياً أو غيره !!

والواقع أن أصحاب المكاتب العقارية يوكلون بعضهم البعض ، ويكون السعي بينهم مشاركة ، والذين لا يقومون بتوكيل غيرهم هم نسبة قليلة فهم لا يمثلون سوى ٤.٥% من شريحة أصحاب المكاتب العقارية .

الفرع الأول : حكم تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في توكيل الغير في النظام :

بما أن صاحب المكتب العقاري يأخذ حكمه نظاماً حكم السمسار ، ومن المقرر أن من خصائص عقد السمسرة الاستقلال ، فالسمسار لا يلتزم بالتعليمات الصادرة من المتعاقد في ممارسة مهنته ، و لا إجبار عليه من أحد فيها ، فهو ينظم نشاطه ويتصل بعملائه كما يشاء ، وإنما يلتزم السمسار بتعليمات الموسط والخاصة بشروط محل الالتزام أي الشروط التي على أساسها يبذل جهوده في سبيل إيجاد العميل الذي يرغب في التعاقد وفقاً لهذه الشروط [1] .

وبناءً عليه فإن لصاحب المكتب العقاري أن يوكل غيره في النظام .

ومن المهم في هذا الصدد أن نبين أن صاحب المكتب العقاري إن وكّل غيره دون أن يكون مرخصاً له في ذلك كان مسئولاً عن أعمال وكيله كما لو كانت صادرة منه شخصياً .

وفي هذه الحالة يكون صاحب المكتب العقاري ووكيله متضامنين في المسئولية .

---

[1] القانون التجاري للدكتور رضا عبيد ص ٢٣٤ .

وأساس ذلك أن العقد مع صاحب المكتب العقاري ــ السمسار ــ من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي مما يقضي بمسئولية صاحب المكتب العقاري مسئولية كاملة عن أعمال وكيله الذي لم يرخص له بالاستعانة به [1].

الفرع الثاني : حكم تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في توكيل الغير في الفقه :

هذه المسألة لا تخلو من ثلاث حالات :

الحالة الأولى : أن يكون صاحب المكتب العقاري أجيراً عند طالب العقار ، فتدخل هذه المسألة ضمن حكم إنابة الأجير غيره .

الحالة الثانية : أن يكون صاحب المكتب العقاري وكيلاً لطالب العقار ، فتدخل هذه المسألة ضمن حكم توكيل الوكيل غيره .

الحالة الثالثة : أن يكون صاحب المكتب العقاري عاملاً بجعالة .

وتفصيلها كالتالي :

الحالة الأولى : أن يكون صاحب المكتب العقاري أجيراً عند طالب العقار فما حكم إنابة صاحب المكتب غيره؟

وقد تقدم أن مثل هذه الحالة نادرةٌ جداً في المكاتب العقارية.

تحرير محل التزاع في هذه المسألة كالآتي :

١ــ إذا وجد شرط من صاحب العمل أن على صاحب المكتب العقاري أن لا ينيب غيره ، فإنه لا يجوز لصاحب المكتب إنابة غيره ، وذلك عملاً بقوله عليه السلام " المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً "[2] .

٢ــ إذا أذن صاحب العمل لصاحب المكتب العقاري أن ينيب غيره ، فلا بأس بإنابة الغير أخذاً من هذا الإذن .

---

[1] الوسيط في شرح قانون التجارة المصري للدكتورة سميحة القليوبي ٤٩٨/٢ .

[2] أخرجه الترمذي في كتاب الأحكام عن رسول الله صلى الله عليه وسلم ، باب ماذُكر عن رسول الله في الصلح بين الناس برقم (١٣٥٢) وقال : هذا حديث حسن صحيح ، وصححه الألباني .

٣ــ أن لا يوجد في العقد شرط ، ولكن وجدت قرائن تقوم مقام الشرط، وذلك مثل العرف أو أن العادة جرت أن يعمل بنفسه ولا ينيب غيره ، أو وجد ما يدل على تمييزه عن غيره كمهارته وجودة اختياره ، وإتقانه ، وقد مثل الفقهاء لذلك باستئجار شخص للكتابة فإنه يختلف المقصد باختلاف الخطوط فيما لو أناب غيره لأن مقصده لا يحصل بتمامه إلا عند من استأجره للقيام به فأشبه ما لو سلم إليه نوع فأعطاه غيره ، ومثل ذلك كل ما يختلف باختلاف الأعيان ، فيجب العمل بالأعراف والقرائن الدالة على مراده ولا يجوز أن ينيب عنه غيره .

٤ــ الأجراء كما هو معلوم قسمان :

القسم الأول : أجير خاص : وهو الذي يقع العقد عليه في مدة معلومة يستحق المستأجر منفعته المعقود عليها في تلك المدة ، لأنه لا يعمل لغير مستأجره ، كمن استؤجر شهراً للخدمة .

وقد اتفق الفقهاء على أنه يجب على الأجير الخاص العمل بنفسه ، ولا يجوز له إنابة غيره في عمله المنوط به إلا إذا أذن له المستأجر لأن التعاقد وقع على عمله بعينه لا على شيء في ذمته ، وكذلك فإن عمل غيره ليس هو محل العقد ، وإنما وقع العقد على عينه هو ، وذلك مثل لو اشترى شيئاً معيناً ، فلا يجوز أن يدفع له غيره ، ولا أن يبدله ، وكذلك قد يكون المستأجر قد استأجره لصفة رآها فيه فلا يلزمه قبول غيره [١] .

القسم الثاني : الأجير المشترك : وهو الذي يعمل للمؤجر ولغيره ، وهذا القسم هو الذي وقع الخلاف فيه بين أهل العلم على قولين :

القول الأول : جواز إنابة الغير ، وهو مذهب الحنفية والمالكية والحنابلة ،وقول للشافعية [٢] .

واستدلوا على ذلك :

---

[١] الهداية شرح بداية المبتدي للمرغياني ٢٣٣/٣ ، مواهب الجليل للحطاب ٣٩٥/٥ ، روضة الطالبين للنووي٢٢٤/٥ ، المغني لابن قدامة ٣٦/٨ .

[٢] شرح الخرشي على مختصر خليل ٢٧/٧ ، مغني المحتاج للشربيني ٣٣٤/٢ ، المغني لابن قدامة ٣٦/٨ .

بأنه حق قد وجب في الذمة ، وليس على العين ، حتى إنه إذا مرض وجب عليه أن يقيم مقامه من يعمله ، فيجب الوفاء به وذلك مثل المسلم فيه ، ولأن المقصود هو حصول العمل بغض النظر عن العامل .

القول الثاني : عدم جواز إنابة الغير ، وهو قول للشافعية[1] .

واستدلوا على ذلك :

بأنها إجارة عين فارتبط الخطاب بعين المخاطب ، فدل على أنه هو المقصود بذلك العمل دون غيره .

ويناقش :

بأن ما ذكرتم من كونه المقصود بذات العمل هذا يكون في الأجير المعين لأنه مادام متعلق بذمته فقد انتفى قصد عينه وذلك أن الواجب عليه عمل في ذمته ، والعمل الذي في الذمة يمكن إيفاؤه بنفسه أو بالاستعانة بغيره .

الترجيح :

والراجح هو قول الجمهور القائل بجواز إنابة الغير ، لقوة أدلتهم ، وذلك لأن من المعلوم أن الأجير المشترك يعمل لعامة الناس وفي الغالب له أجراء يكونون تحت إدارته ، فيكون من حقه إنهاء العمل سواء بنفسه أو بغيره إذا لم يشترط عليه أو ما يقوم مقامه من عرف ونحوه .

---

[1] نهاية المحتاج للرملي ٥/٢٦٤ .

الحالة الثانية : أن يكون صاحب المكتب العقاري وكيلاً لطالب العقار ، فما حكم توكيله لغيره ؟

تحرير محل النزاع في هذه المسألة هو كالتالي:

١ ــ اتفق أصحاب المذاهب الفقهية الأربعة على ملكية الوكيل للتوكيل إذا أذن له الموكل بذلك [١] .

واستدلوا على ذلك :

بأنه عقد أذن له فيه ، فكان له فعله ، كالتصرف المأذون له فيه ، ولأن الوكيل قد رضي فعل الموكل[٢] .

٢ ــ اتفق أصحاب المذاهب الفقهية الأربعة على عدم ملكية الوكيل للتوكيل إذا كان الموكل قد نهاه عن ذلك [٣].

واستدلوا على ذلك :

بأنه غير داخل في المأذون فلا يجوز له التوكيل ، كما لو لم يوكله فيه[٤] .

٣ ــ محل الخلاف إذا أطلق له الأمر دون أن يأذن له أو ينهاه عن توكيل غيره .

---

[١] تبيين الحقائق للزيلعي ٢٧٦/٤ ، مواهب الجليل للحطاب ٢٠١/٥ ، الحاوي للماوردي ٢١٠/٨ ، المغني لابن قدامة ٢٠٨/٧ .

[٢] المغني لابن قدامة ٢٠٨/٧ .

[٣] تبيين الحقائق للزيلعي ٢٧٦/٤ ، مواهب الجليل للحطاب ٢٠١/٥ ، الحاوي للماوردي ٢١٠/٨ ، المغني لابن قدامة ٢٠٨/٧ .

[٤] المغني لابن قدامة٢٠٧/٧ .

وقد اختلف أهل العلم في ذلك على ثلاثة أقوال :

القول الأول : يجوز للوكيل التوكيل فيما لا يتولى مثله بنفسه ، أو كان مما يتولاه بنفسه لكنه يعجز عنه ، لكثرته أو كان لا يحسن عمله .

وهو مذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة [1] .

جاء في مختصر خليل ما نصه : (أن الوكيل لا يجوز له أن يوكل غيره مستقلاً على ما وكل فيه بغير رضا موكله إلا أن يوكله على بيع شيء لا يليق به كبيع دابة في السوق ونحو ذلك وهو شريف النفس صاحب جلالة بين الناس لا يناسبه أن إلى ذلك بنفسه أو يوكله على بيع شيء كثير أو شرائه ولا يمكنه فعل ذلك بنفسه إلا شقة فيجوز له حينئذ أن يوكل غيره على فعل ما لايليق به أو على مساعدته في فعل ذلك الشيء الكثير)[2] .

وقال النووي رحمه الله : (وإن لم يتأت منه لكونه لا يحسنه ، أو لا يليق بمنصبه ، فله التوكيل ... ولو كثرت التصرفات الموكل فيها ، و لم يمكنه الإتيان بجميعها لكثرتها ، فالمذهب : أن يوكل فيما يزيد على الممكن)[3].

وقال ابن قدامه رحمه الله : (الثالث : أطلق الوكالة فلا يخلو من أقسام ثلاثة :

أحدها : أن يكون العمل مما يرتفع الوكيل عن مثله كالأعمال الدنية في حق أشراف الناس المرتفعين عن فعلها في العادة أو يعجز عن عمله لكونه لا يحسنه أو غير ذلك فإنه يجوز له التوكيل فيه لأنه إذا كان مما لا يعلمه الوكيل عادة إنصرف الإذن إلى ما جرت به العادة من الإستنابة فيه .

القسم الثاني : أن يكون مما يعلمه ينفسه إلا أنه يعجز عن عمله كله لكثرته وانتشاره فيجوز له التوكيل في عمله أيضا لأن الوكالة اقتضت جواز التوكيل فجاز التوكيل في فعل جميعه كما لو أذن في التوكيل بلفظه وقال القاضي : عندي إنه إنما له التوكيل فيما زاد

[1] مواهب الجليل للحطاب ٢٠١/٥ ، المجموع للنووي ٢١٨/١٤ ، المبدع لابن مفلح ٣٦١ .

[2] شرح مختصر خليل للخرشي ٧٨/٦ .

[3] روضة الطالبين للنووي ٣١٣/٤ .

على ما يتمكن من عمله بنفسه لأن التوكيل إنما جاز للحاجة فاختص ما دعت إليه الحاجة بخلاف وجود إذنه فإنه مطلق ولأصحاب الشافعي وجهان كهذين .

القسم الثالث : ما عدا هذين القسمين وهو ما يمكنه عمله بنفسه ولا يترفع عنه فهل يجوز له التوكيل فيه ؟ على روايتين إحداهما : لا يجوز نقلها ابن منصور وهو مذهب أبي حنيفة و أبي يوسف و الشافعي لأنه لم يأذن له في التوكيل ولا تضمنه إذنه فلم يجز كما لو نهاه ولأنه استئمان فيما يمكنه النهوض فيه فلم يكن له أن يوليه لمن لم يأمنه عليه كالوديعة والأخرى يجوز نقلها حنبل وبه قال ابن أبي ليلى : إذا مرض أو غاب لأن الوكيل له أن يتصرف بنفسه فملكه نيابة كالمالك والأول أولى ولا يشبه الوكيل المالك فإن المالك يتصرف بنفسه في ملكه كيف شاء بخلاف الوكيل)[1] .

واستدلوا على عدم ملكية الوكيل للتوكيل فيما يتعلق به ، ويستطيع القيام به ، بما يأتي:

١- أن الموكل إنما رضي بتصرف الوكيل ، و لم يرض بتصرف غيره ، ولا ضرورة في ذلك فلا يملك توكيل غيره ، قياساً على المودع فإنه لا يودع .

٢- أنه إذا أذن الموكل للوكيل فهو لا يتناول تصرف غيره لا من جهة النطق ولا من جهة العرف ، لأنه ليس في العرف أن يرض غيره .

٣- أن الموكل لم يأذن للوكيل ، ولا تضمنه إذنه ، فلم يملك الإذن كما لو نهاه عن التوكيل .

٤- أن التوكيل هو عبارة عن استئمان فيما يمكنه النهوض به، فلم يكن له أن يوليه لمن لم يأمنه عليه ، وذلك مثل الوديعة فلا يعطي المودع غيره [2].

واستدلوا على ملكية الوكيل للتوكيل فيما يليق به ، أو لا يستطيع القيام به بما يأتي :

١- أن تفويض مالا يليق بالموكل ، أو ما لا يستطيع القيام به إنما يقصد منه الاستنابة فيه ، فيصح التوكيل فيه .

٢- أن الضرورة قد دعت إلى التوكيل فيما يعجز الوكيل عن القيام به ، فصح ذلك[1].

---

[1] المغني لابن قدامة ٢٠٨/٧ .

[2] ينظر لهذه الأدلة وغيرها مغني المحتاج للشربيني٢٢٦/٢ ، المهذب للشيرازي ٣٥٢/٣ ، المغني ٢٠٩/٧ .

القول الثاني : لا يجوز للوكيل التوكيل إلا بإذن أو تفويض ، وهو مذهب الحنفية [٢].

قال في البحر الرائق : (ولا يوكل إلا بإذن أو اعمل برأيك) [٣].

واستدلوا على ذلك :

بأن الموكل قد فوض إلى الوكيل حق التصرف دون حق التصرف بالتوكيل ، لأنه إنما رضي برأيه والناس يتفاوتون في الآراء ، فلا يكون راضياً بغيره [٤].

وأجيب عنه :

بأن عدم وجود الإذن الصريح من قبل الموكل لا يمنع الوكيل من التوكيل فيما لا يتولى مثله بنفسه أو كان العمل يترفع عنه مثله ، لأنه الوكالة اقتضت جواز التوكيل في مثل هذه الحالة والإذن ينصرف إلى ما درجت به عادة الناس وهو جواز التوكيل عند كثرة العمل أو كان من الأعمال الدنيئة في حق الأشراف من الناس [٥].

القول الثالث : يجوز للوكيل التوكيل مطلقاً ، وهو وجه عند الشافعية ، ورواية عن الإمام أحمد [٦].

جاء عند بعض الشافعية كما في المنهاج : (وليس للوكيل أن يوكل بلا إذن إن تأتى منه ما وكل فيه ، وإن لم يتأت لكونه لا يحسنه أو لا يليق به فله التوكيل ، ولو كثر وعجز عن الإتيان بكله ، فالمذهب أنه يوكل فيما زاد على الممكن) وعلق عليه في مغني المحتاج : (وقيل يوكل في الجميع) [٧] .

وجاء عند بعض الحنابلة كما في المحرر : (وليس للوكيل أن يوكل إلا فيما لا يباشر مثله ، أو يعجز عنه لكثرته ، أو أن يجعل ذلك إليه ، وعنه له ذلك)[٨].

واستدلوا على ذلك :

---

[١] ينظر لهذه الأدلة مغني المحتاج للشربيني٢/٢٢٦ ، أسنى المطالب للأنصاري ٢/٢٧٠ .

[٢] المبسوط للسرخسي ١٩/١١ ، حاشية ابن عابدين ٨/٢٣٤ .

[٣] البحر الرائق ٧/١٧٥ .

[٤] تبيين الحقائق ٤/٢٧٦ .

[٥] المبدع لابن مفلح ٤/٣٦١ .

[٦] روضة الطالبين للنووي ٤/٣١٣ ، المبدع لابن مفلح٤/٣٦٠ .

[٧] مغني المحتاج في شرح المنهاج للرملي ٢/٢٢٦ .

[٨] المحرر لمجد الدين ابن تيمية ١/٣٤٩ .

أن الوكيل له التصرف بنفسه فيملكه نيابة ، فيقاس على المالك في ذلك [1].

وأجب عنه :

بأنه قياس مع الفارق فإن المالك يتصرف في ملكه كيف شاء بخلاف الوكيل ، فلا يتصرف إلا بناء على ما قاله الموكل [2] .

الترجيح :

ولعل الراجح في ذلك القول الأول القائل بأنه يجوز للوكيل التوكيل فيما لا يتولى مثله بنفسه ، أو كان مما يتولاه بنفسه لكنه يعجز عنه ، لكثرته أو كان لا يحسن عمله ، لقوة ما استدلوا به ، ولأن الحاجة تقتضي التوكل في مثل هذه الحالات ، ثم إن الوكالة إنما شرعت لحاجة الناس ومراعاة لمصالحهم ودفعا للحرج والمشقة عنهم ، ولما في ذلك من الجمع بين تحقيق رغبة الموكل ، ومصلحة الوكيل بعدم تحمله مالا يطيق أو مالا يليق به .

فظهر بهذا أن لصاحب المكتب العقاري التوكيل بهذه القيود السابقة الذكر [3].

الحالة الثالثة : أن يكون صاحب المكتب العقاري عاملاً بجعالة :

لم أعثر على صورة هذه المسألة عند أحد من أهل العلم إلا ما جاء عند الشافعية في أن عامل الجعالة إذا كان غير معين ــ وهو الذي عليه العمل في كثيرٍ من المكاتب العقارية حيث أن صاحب العقار لا يعين مكتباً بعينه بل يعرض عقاره عند أكثر من مكتب عقاري ــ فيجوز له توكيل غيره في العمل ويكون العقد صحيحاً [4].

وبهذا يتبين موافقة النظام لما ترجح للباحث في الفقه الإسلامي والله تعالى أعلم .

---

[1] المبدع لابن مفلح ٤/٣٦٠ .

[2] المبدع لابن مفلح ٤/٣٦٠ .

[3] الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية لزياد العجيان ص ١٣٨ .

[4] الموسوعة الفقهية الكويتية ١٥ / ٢١٢ .

المطلب الثالث : عقوبة تصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في النظام والفقه :

لما كان عمل صاحب المكتب العقاري شبيهاً بالسمسرة ، والسمسرة من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي والثقة في السمسار ، فقد استقر الرأي النظامي على أنه لا يجوز للسمسار –دون إذن من العميل– أن ينيب سمساراً غيره للقيام بالعمل الذي كلفه به العميل ، فإذا حدث ذلك كان السمسار مسئولاً تجاه العميل عن الأخطاء التي وقعت ممن فوضه كما لو كانت وقعت منه شخصياً .

أما إذا حدث ذلك بإذن من العميل فإن السمسار لا يسأل إلا عن الخطأ الذي وقع منه في اختيار من فوضه للقيام بالعمل ، ويسأل الأخير تجاه العميل عما وقع منه من أخطاء في القيام بالعمل المكلف به، أما إذا حدد العميل للسمسار الشخص الذي يجوز له أن يفوضه فلا يسأل السمسار تجاه العميل إلا عن خطأه فيما أصدره له من تعليمات بخصوص الوساطة في التعاقد ، ولكن يسأل الشخص المفوض تجاه العميل .

ولما كانت لائحة تنظيم المكاتب العقارية ونظام المحكمة التجارية لم ينصا على حق العميل في الرجوع بالتعويض مباشرة على من فوضه السمسار ، فإنه لا يجوز له ذلك ، لأن هذا الرجوع المباشر لا يتقرر إلا بنص خاص ، تطبيقاً لمبدأ نسبية آثار العقود ، حيث يتم التفويض بعقد بين السمسار والشخص المفوض [1] .

---

[1] العقود التجارية وعمليات البنوك للأستاذ الدكتور عبدالرحمن قرمان ص ٣٩ .

وأما في الفقه الإسلامي فيكفي أن تصرف الفضولي لا يقع إلا بعد إذن المالك ، ولذا فإنه إذا ردّه تحمل الفضولي عاقبة صنيعه .

المبحث الثالث : إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده :

المطلب الأول : حكم إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده :

مما يكون لصاحب المكتب العقاري يد فيه هو أن يساعد في إخراج مستأجر قبل انتهاء عقده ، وذلك مقابل أجرة يأخذها من مالك العقار .

أو ليؤجر العقار على مستأجر آخر .

والذي يدعو مالك العقار لذلك هو حاجته للعقار بعد أن أجرّه لأي غرض كان .

وتكون هذه المساعدة ـــ أي في إخراج المستأجر ـــ بعدة طرق منها :

١ـــ استعمال شتى الطرق للمطالبة بخروج المستأجر ، كأن يكثر التبرم منه ، أو يكثر من لومه وتعنيفه حتى يخرج هو من تلقاء نفسه .

وهذه مما لا شك فيه أنه لا يجوز .

٢ ـــ أن يبذل مالك العقار عوضاً للمستأجر حتى يخرج من عقاره ، أو يبذل مستأجر جديد عوضاً للمستأجر الأول .

وقد قال ما نسبته ٣٦.٤% بندرة إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده لأي سبب كان .

و أفاد ما نسبته ٣١.٨% أنهم لم يقفوا على واقعة فيها إخراج للمستأجر بغير وجه حق .

والسؤال هنا : ما حكم بذل العوض هذا ؟

وما حكم توسط صاحب المكتب العقاري في مثل هذا ؟

فيقال هنا : إن هذا يعرف في الفقه الإسلامي ببدل الخلو .

وكلمة خلا لها عدة معان في اللغة منها الفراغ ، والانفراد ، والمضي قال تعالى: ﴿ وإن من أمة إلا خلا فيها من نذير ﴾[1].

واصطلاحاً عرف بدل الخلو بأنه : اسم لما يملكه دافع الدراهم من المنفعة التي دفع في مقابلتها الدراهم[2].

وعرف كذلك بأنه : مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بعقار عن حقه في الانتفاع به[3].

وله تسميات وأنواع قد تختلف بعض الشيء .

وصور بدل الخلو عديدة منها :

١ ــــ أن يأخذه المالك وناظر الوقف من المستأجر عند العقد.

٢ ــــ أن يأخذ المستأجر بدل الخلو من مستأجر آخر.

٣ ــــ أن يأخذه المستأجر من المالك قبل نهاية المدة.

٤ ــــ أن يأخذه مستأجر الوقف من شخص آخر.

والذي يهمنا في هذا البحث هو الصورتان الثانية والثالثة ، وتكييفهما الفقهي أن يقال :

بالنسبة للصورة الثانية: وهي ما يأخذه المستأجر من المالك. فهذه لها حالتان:

الحالة الأولى : أن يكون بعد نهاية المدة فهذا لا حق له فيه لأنه بعد انتهاء المدة ولا يجبر المالك على أن يؤجر له أو لغيره ، وأما إذا بنى المستأجر فيما استأجره أو أضاف شيئاً بإذن المالك فقال بعضهم إن كان مما ينقل فيلزمه نقله ، وإن كان ما لا ينتقل فله الرجوع عليه خاصة إذا كان مما يفقد قيمته بنقله.

الحالة الثانية: أن يكون قبل انتهاء المدة ، فالحكم فيها مبنيٌّ على حكم الإقالة .

وقد اختلف فيها أهل العلم على قولين :

---

[1] سورة فاطر ، الآية رقم (٢٤) .

[2] شرح الزرقاني على مختصر خليل /٣ج٦ص١٢٧. وفتح العلي المالك ٢/٢٤٩.

[3] بدل الخلو للأستاذ الدكتور وهبة الزحيلي ، وهو من مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٢/٨٠١٢ .

القول الأول : الإقالة فسخ ، والفسخ في المعاوضات المالية لا يجوز إلا بنفس العوض الذي تم التعاقد عليه سواء كانت الإقالة قبل القبض أو بعده ، قال به الجمهور.

وقال الحنابلة: الزيادة شرط فاسد فلا تجوز الزيادة ولا النقصان عندهم .

وبناءً على ذلك فهو محرم.

القول الثاني : يجوز ، لأن الإقالة بيعٌ جديد ، وبناءً عليه يجوز دفع الزيادة عن الأجرة المقبوضة نظير الفسخ ، وقال به المالكية وأبو يوسف .

وهذا في حال اشتراط المستأجر أما إذا وهبه المؤجر من تلقاء نفسه فيجوز لأنه تبرع ومبناه على الرضى.

وأما الصورة الثالثة: وهي بدل الخلو الذي يأخذه المستأجر من المستأجر الجديد: فهذا له حالتان:

الحالة الأولى : أن يأخذه بعد نهاية المدة: فلا يجوز لأنه يكون تصرفاً في ملك الغير ولا حق له في التصرف إلا بإذنه المالك .

الحالة الثانية : قبل نهاية المدة: فأفتى اللقاني بالجواز وأنه يورث وتبعه كثير من علماء المالكية كالشيخ عليش [1] والشيخ الزرقاني والحموي في شرح الأشباه[2].

واختار هذا القول ابن عابدين من الحنفية[3] ، وبعض الحنابلة وقالوا كما في مطالب أولي النهى: (ولا تصح إجارة الخلو ولكن يصح بيعه وهبته ووفاء الدين منه)[4].

وقيل بالتحريم ، وهو قول بعض العلماء المعاصرين[5].

أدلة القائلين بالجواز:

استدل القائلون بالجواز بأدلة منها :

١- عملاً بالعادة والعرف الذي لا يتعارض مع الشرع والقاعدة تقول (العادة محكمة).

---

[1] فتاوى الشيخ عليش ٢/ ٢٤٩ .

[2] شرح الأشباه للحموي ١٣٧/١ .

[3] حاشية ابن عابدين ١٤/٤ .

[4] مطالب أولي النهى للرحيباني ٤/ ٣٧٠ .

[5] بحوث لبعض النوازل الفقهية المعاصرة ١٠ / ٤ .

٢ ــ أن الخلو المذكور هو من ملك المنفعة لا ملك الانتفاع ، إذ مالك الانتفاع ينتفع بنفسه ولا يؤجر ولا يهب ولا يعير ، ومالك المنفعة له تلك الثلاثة مع انتفاعه بنفسه ، ولما كان الخلو من ملك المنفعة فله تلك الثلاثة مع انتفاعه بنفسه ، وله أن يستوفي المنفعة بنفسه أو بغيره ، وله أن يتنازل عنها بعوضٍ أو بغير عوض.

٣ ــ وجود الحاجة الماسة إلى ذلك ففي القول بالجواز دفعٌ للحرج وقد أفتى الحنفية بجواز النزول عن الوظائف كالإمامة والخطابة والأذان ونحوها استناداً إلى الضرورة وتعارف الناس وهذه مثلها لأن كلاً منها مجرد إسقاط للحق ، وقياساً على إسقاط الضرة حقها لصاحبتها ، وقياساً على جواز عزل المتولي للأوقاف نفسه عند القاضي.

ونوقش بأن المقيس عليها مختلفٌ فيها.

أدلة القائلين بالتحريم :

استدلوا بعدة أدلة منها :

١- أن المستأجر ليس له الحق في أن يؤجر إلا بإذن المالك لأنه يؤدي إلى منع المالك من التصرف في ماله.

ونوقش بأنه لا يترتب على الخلو منع المالك من التصرف لأنه أجر برضاه والمستأجر يتصرف في بدل الخلو في مدة الإجارة .

٢- واستدلوا أيضاً بأنه ليس له أن يؤجر بأكثر مما استأجر .

ونوقش بأن هذه المسألة فيها خلاف والصحيح فيها الجواز وهو قول الشافعي والجمهور وهو الصحيح عند الحنابلة ، لأنه ملك المنفعة والمنافع لها أحكام الأعيان . وقال الحنفية ورواية عند الحنابلة: لا يجوز بأكثر إلا أن يكون أصلح فيها بناء أو زاد فيها شيئاً لأن المنافع لاتدخل في ضمان المستأجر ولو قبض العين المؤجرة بدليل أنها لو انهدمت لم تلزمه الأجرة ، فتكون الزيادة ربحٌ حدث لا مع ضمانه وقد نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن ربح ما لم يضمن ، كبيع المكيل والموزون قبل قبضه لأن المنافع ليست من ضمان المستأجر .

وأجيب بأنه قياس مع الفارق لأن قبض العين قام مقام قبض المنافع [1].

والراجح ــ والله أعلم ــ فيما يأخذه المالك الجواز إذا كان عرف الناس على ذلك ويعتبر جزء من الأجرة وإن سمي بغير اسمها [2].

وقد أصدر مجمع الفقه قراراً جاء فيه:

(بعد اطلاعه على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو) وبناء عليه قرر ما يلي :

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع هي:

١ ــ أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

٢ ــ أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

٣ ــ أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد ، في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهاءها.

[1] بحوث لبعض النوازل الفقهية المعاصرة ١٠ / ٤ ، وينظر للاستزادة :١ــ بدل الخلو في الفقه الإسلامي للدكتور/صالح بن عثمان الهليل ، ٢- مفيدة الحسنى في دفع الخلو بالسكنى للشرنبلاني ، ٣- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي د / محمد عثمان شبير ، ٤- البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها د/ محمد توفيق البوطي ، ٥- دراسة شرعية لأهم العقود المالية المستحدثة د/ محمد الأمين مصطفى الشنقيطي .

[2] مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٤/ ٢١٧٢ ، الموسوعة الفقهية التابعة لوزارة الأوقاف والشئون الإسلامية الكويتية ١٩ / ٢٧٦.

٤ ـــ أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كلٍ من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها.

ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائد عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلواً) فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها ، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً ، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

أما إذا انقضت مدة الإجارة ، ولم يتجدد العقد صراحةً أو ضمناً عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له ، فلا يحل بدل الخلو لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعاً: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغٍ زائد عن الأجرة الدورية ، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً ، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول ، ومراعاة ما تقتضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية.

على أنه في الإجارات الطويلة المدة خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجرٍ آخر ، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك.

أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو ، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين)[1].

---

[1] قرار رقم (٦) دع /٠٨/٨٨ ، وذلك في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨ ـــ ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٠٨هـــ الموافق ١٩٨٨م .

المطلب الثاني : عقوبة إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده :

من المعمول به عرفاً هنا في هذه البلاد ــ حرسها الله ــ أن العمولة ــ السعي ــ يدفعها المستأجر ، ولكن لو أخرج المستأجر من العقار الذي استأجره فهل له أن يطالب صاحب المكتب العقاري برد ما أخذه من عمولة أم لا ؟

من الناحية النظامية فإن صاحب المكتب العقاري ــ السمسار ــ إذا سبب ضرراً بأحد المتعاقدين أو حصل من أحدهم على منفعة خلافاً لما يقضي به حسن النية ، فإنه لا يجوز له المطالبة بأجر [1].

وذهب بعض شراح القانون إلى أن من أحقية الطرف المتضرر من عمل صاحب المكتب العقاري ــ السمسار ــ أن يطالب بالتعويض في هذه الحالة [2] .

وهذا في نظر الباحث هو ما يتمشى مع قواعد الشريعة التي حرمت الظلم ونهت عنه .

ولكن إن تم خروج المستأجر قبل انتهاء عقده برغبة منه فلا بأس بذلك ولا يأثم صاحب المكتب العقاري في توسطه بينهما .

وإنما كان الكلام السابق منصباً فيما إذا خرج المستأجر مكرهاً .

---

[1] ينظر : العقود التجارية وعمليات البنوك للأستاذ الدكتور عبدالرحمن قرمان ص ٤٩ .

[2] السمسرة في القانون الكويتي للدكتورة سميحة القليوبي ص ٤٨ .

المبحث الرابع : تغيير حدود الأراضي :

المطلب الأول : حكم تغيير حدود الأراضي :

التغيير في حدود الأراضي لا يجوز شرعاً ولا نظاماً وهو من أكل أموال الناس بالباطل ، وقد قال تعالى : ﴿ يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ﴾ [1] .

وقد تواترت النصوص في المنع من مثل هذا و ورتبت عليه عقوبات أخروية ، والشريعة لا ترتب العقوبة إلا على ذنب وجرم ، فمن ذلك :

١ ــ ما جاء عن عائشة رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه و سلم قال " من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين" [2] .

٢ ــ وقال صلى الله عليه و سلم :" أعظم الغلول عند الله عز وجل ذراع من الأرض تجدون الرجلين جارين في الأرض أو في الدار فيقتطع أحدهما من حظ صاحبه ذراعاً إذا اقتطعه طوقه من سبع أرضين "[1].

---

[1] سورة النساء ، الآية رقم (٢٩) .

[2] أخرجه البخاري في كتاب ، باب إثم من ظلم شيئاً من برقم (٢٣٢٠) و أخرجه مسلم في كتاب المساقاة ، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها برقم (١٦١٢) .

وهذا التغيير قد يحدث نتيجة أمرين :

الأمر الأول : الخطأ من البلدية أو المكاتب الهندسية ، وهو خطأ قليل حدوثه ولله الحمد فقد بينت الاستبانة أن ما نسبته ٦٨.٢% من التغيير في حدود الأراضي يكون من خطأ البلدية أو المكاتب الهندسية وهو نادر الحدوث.

الأمر الثاني : التزوير في حدود الأراضي وقد تقدم في مبحث الكذب عن طريق التدليس أن من الصور التي يُدلس فيها أصحاب المكاتب العقارية التدليس عن طريق التزوير .

والتزوير هنا قد لا يكون من قبل صاحب المكتب العقاري بل من قبل غيره وهو عالم بهذا التزوير ويستعمله ، وهذه جريمة يعاقب عليها النظام .

المطلب الثاني : عقوبة تغيير حدود الأراضي :

تبين فيما سبق أن التغيير في حدود الأراضي قد يحدث نتيجة أمرين هما :

الأمر الأول : الخطأ عن طريق البلدية أو المكاتب الهندسية ، وهذه لا عقوبة فيها ، إذ لا أحد معصوم من الخطأ .

الأمر الثاني : التزوير في حدود الأراضي ، وقد يحدث من المالك[2] وليس من صاحب المكتب العقاري .

ولكن الشريعة الإسلامية بينت حرمة مثل هذا الفعل ، وقد أورد الباحث في المطلب السابق عدة نصوص تدل على حرمة مثل هذا الفعل[3] .

وأما في النظام فقد تناول المرسوم الملكي رقم ١١٤ الصادر في ١٣٨٠/١١/٢٦ هـ جرائم التزوير ، وقد عدل المرسوم بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٥٠ وتاريخ ١٣٨٢/١١/٣ هـ المتوج بالمرسوم الملكي رقم ٥٣ وتاريخ ١٣٨٢/١١/٥هـ .

---

[1] أخرجه أحمد برقم (١٧٨٣٢) وقال محققو المسند : إسناده حسن .

[2] ومن الوقائع في ذلك ما أوردته مدونة الأحكام العدلية في عدده الثالث ص ، في الصك رقم ١٦/١٧٢/١٦ بتاريخ ١٤٢٩/١/٢٧ هـ .

[3] ينظر ص١٦٥ من هذا البحث .

ومما جاء فيه اعتبار استعمال المحررات المزورة جريمة مستقلة عن التزوير نفسه ويعاقب عليها النظام .

فقد نصت المادة السادسة على جريمة استعمال المحررات المزورة فجاء فيها :

(يعاقب الأشخاص العاديون الذين يرتكبون الجرائم المنصوص عليها في المادة السابقة ، أو الذين يستعملون الوثائق والأوراق المنصوص عليها في المادة السابقة على علم من حقيقتها بالعقوبات المنصوص عليها في المادة المذكورة ، وبغرامة مالية من ألف إلى عشرة آلاف ريال)[1] .

والعقوبة المنصوص عليها في المادة الخامسة هي السجن من سنة إلى خمس سنوات[2] .

وبناء عليه فإذا استعمل صاحب المكتب العقاري المحرر المزور وهو عالم بتزويره يعاقب ، ولو لم يكن قد ساهم في التزوير بصفته فاعلاً أو شريكاً .

أما إذا لم يكن يعلم بأمر التزوير فلا تجوز إدانته لعدم توفر القصد الجنائي[3] .

---

[1] نظام مكافحة التزوير المادة ٦.

[2] نظام مكافحة التزوير المادة ٥.

[3] جرائم التعزير المنظمة في المملكة العربية السعودية للدكتور فتوح الشاذلي ص ٢٠٧ .

الخاتمة

وتشتمل على أهم نتائج البحث ، فقد كان هناك عدة نتائج من البحث ولله الحمد ، كان من أهمها :

١ ـــ أن معنى المخالفة في اللغة هي : القيام بعمل لا يوافق عمل الآخرين ، أو عدم القيام بما قاموا به من عمل .

والمخالفة في الاصطلاح الشرعي : هي ترك ما جاء به الشارع الحكيم على وجه يتضمن الإعراض أو الصد .

وأما المعنى المقصود للمخالفة في هذا البحث فهي : كل فعل أو امتناع يرتكبه صاحب المكتب العقاري ويجافي فيه واجباته النظامية أو الفقهية أو كليهما .

و تعريف العقار : هو كل ما يملكه الإنسان من الأراضي ، وما أنشئ عليها .

وأما التعريف المختار للمكتب العقاري فهو أن المكتب العقاري عبارة عن : منشأة تجارية تقوم بالوساطة في البيع والشراء والإيجار وغيرها عن طريق عقد بين صاحب المنشأة والعميل مقابل أجر .

وأريدَ بالعقوبة في هذا البحث : الجزاء الذي يوقعه ولي الأمر أو من ينوب عنه على من ارتكب مخالفة نظامية أو شرعية من أصحاب المكاتب العقارية .

٢ ــ لا بد من توفر عدة شروط لفتح المكتب العقاري ، منها ما يجب توفره لتقييد المكتب العقاري في السجل التجاري ، ومنها ما يجب على صاحب المكتب العقاري الالتزام وعدم الإخلال به أثناء قيامه بالعمل في مكتبه ، ومنها ما يجب عليهم وعلى غيرهم من أصحاب الحرف والمهن من الآداب التي حث عليها هذا الدين العظيم.

٣ ــ عمل صاحب المكتب العقاري من الناحية الشرعية يعتبر عملاً مشروعاً .

٤ ــ الذي يراه الباحث أن التكييف القانوني في الجملة لعقد السمسرة ــ ومنه عمل أصحاب المكاتب العقارية ــ أنه عقد جعالة ، إلا أنَّ الباحث لم يجد من كيّفه من رجال القانون بذلك فيما اطّلع عليه.

٥ ــ تحرير محل النزاع في التكييف الفقهي لعمل أصحاب المكاتب العقارية ــ السمسرة ــ يقال فيه :

ــ إن دل العرف أو القرينة أوصفة العقد على حمل عمل المكتب العقاري على أي من عقود الإجارة أو الوكالة أو الجعالة ، فإن هذا العقد يقدّم .

ــ الوساطة في المكاتب العقارية لا تخلو من إحدى صورتين :

الصورة الأولى : أن تكون الوساطة مقدرة بزمن ومدة معينة ، والذي يترجح لدى الباحث ــ والله أعلم ــ هو حمل هذه الصورة على الجعالة لقوة استدلالهم وخلوها من المعارض وضعف أدلة المخالف.

الصورة الثانية : أن تكون الوساطة مقدرة بعمل معين ، ولعل الراجح والله تعالى أعلم في تخريج هذه الصورة أنها من باب الجعالة لقوة أدلة القائلين بها، وضعف أدلة الأقوال الأخرى، وقد تمت مناقشتها في ثنايا بحث المسألة .

٦ ــ الذي يراه الباحث أن العقار إن كان تجارياً وكان أحد أطراف القضية المنظورة يعد تاجراً فلا وجه لجعل القضية تنظر في المحاكم العامة بل تنظر في المحكمة التجارية أو ما بقوم مقامها الآن وهو ديوان المظالم في دوائره التجارية .

وأما إن كان كل أطراف القضية لا يملك صفة التاجر فإن القضية تنظر في المحاكم العامة تأسيساً على ما للمحاكم العامة من نظر القضايا العقارية .

٧ ــ حكم الأنظمة التي أقرها ولي الأمر أن ما كان منها محقق لما دل عليه الشرع وإن لم ينطق به وغير مخالفٍ له فهذا يعمل به ، وهو المعروف بالمصالح المرسلة ، وما كان منها مخالفاً للشرع فهذا لا يجوز العمل به ولا تسويغه ، وهذا هو خلاصة القول في مثل هذه المسألة والله تعالى أعلم .

وللأسف فقد وجد من خلال الاستبانة أن نسبة من يلتزم بالواجبات المنصوص عليها نظاماً هي ١٣.٦ % فقط ، وهي نسبة تعد ضئيلة جداً ، مع أن هذه الأنظمة والتعليمات إنما وضعت في صالح المجتمع الذي يعد أصحاب المكاتب العقارية جزءً لا يتجزء منه .

وهذا يدل على عدم وجود الرقابة المفترضة من وزارة التجارة على مثل هذه المكاتب وعدم تفعيل العقوبات التعزيرية لمخالفي اللائحة .

وكل ما جاء في لائحة تنظيم المكاتب العقارية يعد من الواجبات المنصوص عليها في النظام ، وخاصة ما جاء في المواد الست الأولى .

فمن يخالف أحكام هذه اللائحة يعاقب بإحدى العقوبات الآتية :

١- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال .

٢- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة .

٣- إلغاء ترخيص المكتب نهائيا.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً .

وقد أجاب ما نسبته ٩٥.٥ % من أصحاب المكاتب العقارية بأنهم لم يعاقبوا رغم مخالفتهم لبعض الأنظمة ، ولم يسمعوا بأحد قد عوقب من جراء هذه المخالفات .

٨ ــ لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري .

وقد أثبتت الدراسة الميدانية أن هناك من يمارس هذه المهنة من غير أصحاب المكاتب العقارية ، وأن نسبتهم تصل إلى ٨٠ % .

والعقوبة هي العقوبة المقررة في المخالفة السابقة ،ولكن لا بد من ملاحظة أن مخالفة ذلك لا ترتب بطلان عمل صاحب المكتب العقاري ، بل إنه يستحق أجراً عما يتم على يديه من عقود وصفقات ، وذلك لعدم ورود نص نظامي ببطلان عمل صاحب المكتب العقاري الغير مقيد في السجل التجاري .

٩ ــ يعرف التسعير اصطلاحاً بأنه : تقدير السلطان أو نائبه سعراً ، وإجبار الناس على التبايع به.

وقد اتفق أهل العلم على أن التسعير عند عدم الحاجة محرم ، وحكى الإجماع على ذلك غير واحد من أهل العلم .

واختلف أهل العلم فيما إذا دعت الحاجة ، كاحتكار السلع ،ولعل أرجح الأقوال القول القائل بجواز التسعير عند وجود سببه .

١٠ ــ الذي يترجح لدى الباحث ــ والله تعالى أعلم ــ هو القول بصحة المعاملة بالنسبة.

١١ ــ العمولة المقدرة التي قررها النظام هي ٢.٥٠% من قيمة العقار المباع ، أو المؤجر نسبة معقولة في البيع ومناسبة ولكن البعض يعتبرها نسبة قليلة ، وخاصة في الإيجارات.

١٢ ــ من يزيد في العمولة على المقرر نظاماً يلتزم برد الزيادة إلى من دفعها .

ومن يخالف هذه المادة يعاقب بإحدى العقوبات التي سبق ذكرها .

ولكن الملاحظ أن هذه العقوبات لاتطبق فقد أظهرت نتائج الاستبانة أن ما نسبته

٨٦.٤% لم يعاقبوا رغم مخالفتهم بالزيادة في العمولة .

١٣ ــ حكم دخول أكثر من وسيط لا مانع منه نظاماً ولا شرعاً وخاصة إن كان الداخل قد بذل جهداً في وساطته ، ولكن كاتب العقد هو من يأخذ العمولة كما دل عليه عرف الناس وعملهم ، ومن ثمّ يتقاسم الوسطاء فيما بينهم .

وقد أثبتت الاستبانة أن ٦٨.٢% يدخلون أكثر من وسيط في الأخذ من العمولة .

وقد كانت نسبة المؤيدين لعقوبة أمثال هؤلاء ٦٣.٦% .

١٤ ــ العمولة يراد بها : ما يعطى لصاحب المكتب العقاري مقابل عمله في الوساطة والسمسرة التي قام بها ، وكذلك ما يعطى له في مقابلة وكالته عن العميل .
ولعل الراجح ــ والله تعالى أعلم ــ أنه لو تركت تسمية العمولة أو قدرها فيكون

لصاحب المكتب العقاري أجرة المثل وهي التسعيرة الموضوعة في النظام .

و قد جاء في النظام ما يفيد أن تدوين وتسمية العمولة يعد من الواجبات التي لابد من كتابتها وتقييدها .
وجاء في نظام المحكمة التجارية ما يفيد معاقبة من يخل بذلك بحرمانه من تعاطي مهنة الدلالة ــ الوساطة في المكتب العقاري ــ شهراً ، وإذا تكرر ذلك منه تضاعف المدة وبعد ثلاث مرات يحرم بالكلية .
١٥ ــ الموظف الحكومي يعد في حكم الأجير المقدر بزمن عند الدولة ، ولذا فإنه في هذه الفترة لا يجوز له أن يعمل أعمالاً أخرى تخالف طبيعة عمله ، ذلك أنه يأخذ على عمله أجراً .
وبالنسبة للمكاتب العقارية فما دام أن عمل المكتب العقاري يعد عملاً تجارياً فقد جاءت النصوص النظامية تمنع من عمل الموظف بمثل هذا العمل .
وقد وجد أن ما نسبته ٩٥.٤% من المشتغلين في المكاتب العقارية هم من الموظفين الحكوميين ، على اختلاف في النسب بينهم ، وهذا يدل على التسامح من قبل المسئولين في الدولة .
وعمل الموظف الحكومي بعمل خارج وقت دوامه الرسمي يعتبر مخالفة مالم يسمح له بذلك.
و تقرير مدى اعتبار ما ارتكبه الموظف مخالفة أم لا ؟ عائد إلى الجهة المختصة بالتأديب .
وهذه العقوبات هي الإنذار واللوم والحسم من الراتب والحرمان من العلاوة والفصل من الخدمة .
أما لائحة تنظيم المكاتب العقارية فلم تشر إلى شيء من هذا .

و قد أفاد ٩٠.٩% من أصحاب المكاتب بأنهم لم يعاقبوا أو يسمعوا بأن أحداً قد عوقب من قبل عمله جراء عمله في المكتب العقاري.

١٦ ـــ اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة إنما يصب في النهاية إلى النقص من عمولة صاحب المكتب العقاري .

فإذا أراد البائع أو المشتري نقص عمولة صاحب المكتب العقاري فليس لهما ذلك إذا كانت المعاملة بينهما وكالة أو إجارة أو بعد شروع صاحب المكتب العقاري في البحث عن عميل إن كان العقد جعالة .

ويجوز لهما الاشتراك مع صاحب المكتب العقاري في الأخذ من العمولة ـــ أي نقصها عليه ـــ إن كانت المعاملة بينهما جعالة بشرط أن يشترطا ذلك قبل شروعه في البحث عن عميل ، والله تعالى أعلم .

وقد بينت الاستبانة الموضوعة بهذا الصدد بأن ما نسبته ٤.٥% من الباعة فقط هم الذين لا يأخذون شيئاً من العمولة أو يشتركون فيها .

وأن ما نسبته ٢٢.٧% من المشترين لا يأخذون شيئاً من العمولة أو يشتركون في الأخذ منها .

١٧ ـــ لم يتعرض المنظم لحكم عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري نصاً ، وقد جاء في كتب الفقهاء ما يفيد جواز مثل هذا الفعل من البائع .

وقد بينت الدراسة أن ما نسبته ٧٢.٧% من أصحاب العقار يعرضون عقاراتهم عند أكثر من مكتب عقاري دائماً ، وأن ما نسبته ٢٧.٣% يعرضون غالباً عند أكثر من مكتب عقاري .

وقد أيد ما نسبته ٤٥.٥% من أصحاب المكاتب العقارية أن يعرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري ، وخالف ما نسبته ٥٠% في هذا وقالوا لا بد من وضع نظام يمنع من هذا ، أما النسبة المتبقية فامتنعت عن التصويت .

وقد نص المنظم أنه لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة .

ومن يخالف في هذا فإن المنظم رتب عليه نفس العقوبة المتقدمة في مخالفات سبقت .

١٨ ــ حكم الشركة بين أصحاب المكاتب العقارية في النظام الجواز ، و لم يرَ بأساً بأن يشترك أكثر من تاجرٍ في المكتب العقاري .
وحكم الشركة في الفقه هو جواز شركة الدلالين ــ أصحاب المكاتب العقارية ــ مطلقاً

و إذا تخلفت أسماء الشركاء في ملخص عقد الشركة فإن العقوبات التي ذكرها المنظم السعودي تتلخص في عقوبتين هما :

١ــ عدم الاحتجاج بالشركة على الغير .

٢ــ الالتزام بالتعويض .

وقد أفاد ٨٦% من المستجيبين للاستبانة أنهم لم يعاقبوا لعدم كتابة أسماء شركائهم .

١٩ ــ العربون في الاصطلاح : هو أن يشتري المشتري السلعة ويقوم بدفع بعض قيمتها إلى البائع على أنه إذا أخذ السلعة احتسبها من الثمن وإن لم يأخذها فهو للبائع .

وقد ترجح للباحث جواز هذا البيع إن اتفق على أجل محدد .

وليس للمشتري أن يسترجع عربونه من البائع لأنه بانتهاء الأجل يصبح المبلغ المعطى للبائع حقاً له لأن مالك السلعة – البائع- قد حبس سلعته عن عرضها للبيع وحُرم فرصة بيعها بعقد ناجز وبسعر قد يكون أفضل مما باعها به بطريق العربون وفي هذا ضرر محقق على البائع أو محتمل ، فاستحق لأجل ذلك الثمن .

وقد وجد أن ٤.٥% فقط من أصحاب المكاتب العقارية هم الذين لا يردون العربون إلى دافعه إذا طلب منهم ذلك وهذا دليل خير في الناس والحمد لله فإن الإسلام قد حث على الإقالة ، وندب إليها .

٢٠ ـــ طالب العقار للإيجار قد يطلبه ليسكنه أو ليستخدمه محلاً للتجارة ، وإذا عرف صاحب العقار أو صاحب المكتب العقاري أن طالب العقار إنما أراده لفعل محرم أو فسوق وذلك لتصريحه بذلك أو المعرفة المسبقة بأنه إنما أراد العقار لذلك ، فإن جمهور أهل العلم يعتبرون العقد باطلاً .

وصاحب المكتب العقاري إن علم أن المستأجر يريد بهذا العقار أن يستأجره للمعصية فإنه لا يجوز له أن يسعى في إيجاد عقار له ، وأما إن لم يعلم وتم عقد الإجارة فلا شأن لصاحب المكتب العقاري بما يكون بعد ذلك لأن العقد تم و لم يظهر من المستأجر سوء ، وتبقى التبعة بعد ذلك على المؤجر .

وقد أظهرت الاستبانة أن ٥٠% من أصحاب المكاتب العقاريق لا يؤجرون على أصحاب المعاصي أبداً ، وأما النسبة الباقية فعلى اختلاف بينهم ف ١٣.٦%يؤجرون دائماً على أصحاب المعاصي ولا يرون غضاضة في ذلك مادام أن النظام لم يشر إلى شيء من هذا ، و ٩.١% يؤجرون غالباً ، ومثل هذه النسبة كذلك نادراً .

و لم يجد الباحث في النظام ما يفيد بمعاقبة صاحب المكتب العقاري إذا توسط في تأجير من يعمل بالمعاصي .

ونصوص الكتاب العزيز تفيد أن على المرء المسلم أن يتعاون مع إخوانه على البر والتقوى لا على الإثم والعدوان .

٢١ ـــ إذا تم الإيجاب والقبول بين المتبايعين ، وتفرقا بالأبدان عن مجلس العقد دون فسخ لا خلاف أن البيع يصير لازماً ، لا يستقل أحد العاقدين بالرجوع عنه دون رضا الطرف الآخر ، وذلك مالم يكن هناك سبب آخر لجواز العقد والرجوع عنه بسبب بقية الخيارات، وقد حكاه بعض أهل بغير خلاف .

وتبين أنه ليس للوكيل ــ صاحب المكتب العقاري ــ الرجوع عن البيع بعد التفرق إلا أن يكون هناك سبب آخر لجواز العقد والرجوع عنه بسبب بقية الخيارات .

وقد أفادت الاستبانة أن ما نسبته ٤٥.٥% فقط ممن يتم التبايع بينهم يتراجعون عن البيع بعد تفرقهم .

وعقوبة من أراد الرجوع عن البيع بغير سبب هو أن لا يلبى طلبه ، واعتبر مثل هذا عقوبة له مجازاً .

وقد أيد ٨١.٧% من أصحاب المكاتب هذه العقوبة المجازية .

٢٢ ــ تعريف التدليس في اللغة : من الدلس وهو الظلام ، والدلسة هي الخديعة.

تعريف التدليس في الاصطلاح : كتم البائع السلعة عن المشتري.

و مما يؤسف له أن التدليس في المكاتب العقارية منتشر بنسب متفاوتة ، فيرى البعض أن ٢٧.٣% من أصحاب المكاتب العقارية يدلسون دائماً في معاملاتهم .

ويرى البعض أن التدليس بنسبة ٥٠% يكون غالباً موجوداً لدى المكاتب العقارية وخاصة المكاتب التي تكون في مناطق المنح .

والنسبة الباقية وهي ٢٢.٧% يرون التدليس نادر الوجود في المكاتب .

وللتدليس في المكاتب العقارية عدة صور ، ترجع في مجموعها إلى أربع صور :

الصورة الأولى : التدليس بالتزوير .

الصورة الثانية : التدليس في قيمة العقار .

و من دلس عليه هو ما يعرف بالمسترسل كما ذكر أهل العلم وهو الجاهل بالقيمة سواء كان بائعاً أو مشترياً .

و حكمها في النظام : أن أي ضرر يحصل نتيجة إخفاء بعض المعلومات فإنه يلزم بتعويض المتعاقد الذي أصابه الضرر .

وفي الفقه يعتبر العقد صحيح ، ويثبت للمغبون الخيار بين الفسخ والإمضاء وذلك إذا كان التدليس فاحشاً وسواءٌ أأعلم الجاهل بالقيمة الطرف الثاني بجهله بالأسعار أم لا ؟.

ولا فرق عند الباحث ــ والله تعالى أعلم ــ بين إمكانية أن يعرف المشتري قيمة السوق أم لا ؟ إذا اطمئن إلى صدق البائع وصاحب المكتب العقاري .

ولهذا فإن المشتري إذا أعطى صاحب المكتب العقاري عمولته أنه يرجع عليه ، ثم إن كان البائع مدلساً و لم يكن صاحب المكتب يعلم بهذا فإن صاحب المكتب يرجع عليه لأنه قد دلس عليه كذلك ، وأما إن كان صاحب المكتب يعلم بالتدليس فإنه لا يرجع على البائع بشيء .

الصورة الثالثة : التدليس في صفات العقار .

ويقال فيها ما قيل في المسألة السابقة تماماً والله أعلم .

الصورة الرابعة : التدليس بالعيب .

ومن يفعل مثل هذا الفعل والصنيع يعتبر غاشاً لمن باعه ، وهو آثمٌ وعاصٍ لربه ، ويعدُّ تاركاً للنصح في المعاملة .

٢٣ ـــ النجش هو : الختل والخديعة .

أما في الاصلاح فقد عُرِّف بعدة تعريفات لعل من أشملها القول بأنه (الإضرار بأحد المتعاقدين على سبيل الخديعة بزيادة في السلعة ومدحها أو ذمها لئلا تنفق) .

و حكم النجش التحريم ، وله عدة صور ذكرت في ثنايا البحث .

ومن المؤسف أن صور النجش هذه ٩.١% من أصحاب المكاتب فقط هم الذين لا يتعاملون بها ، والبقية يتعاملون بها بنسب مختلفة ، وتكثر هذه النسبة في أراضي المنح لغياب التثمين العقاري .

وفي حكم الخيار في النجش فإن الراجح هو القول القائل بإعطاء الخيار للمشتري بين إمضاء العقد وفسخـــه.

وقد بيّنت الاستبانة أن ٥٤.٥% من أصحاب المكاتب العقارية لم يعاقبوا مع أنهم قد دلسوا أو ثبت من قبلهم النجش .

وأول عقوبة يتعرض لها من يدلس أو يكذب هي أن صاحب المكتب العقاري لا يستحق شيئاً من العمولة على عمله وذلك لكذبه ، وهذا تطبيق للمبدأ العام الذي يقضي بأن الغش يفسد كل شيء .

وكذلك فإن من يتعمد الكذب عن طريق التدليس فإن له عقوبةً تكون إما بالحبس شهراً أو بغرامة مالية من خمس جنيهات إلى عشرة جنيهات وإذا تكرر ذلك يحرم من تعاطي مهنته الدلالة – الوساطة في المكاتب التجارية – مع الحبس إلى سنة .

ومن يتعمد الكذب من أصحاب المكاتب العقارية عن طريق النجش فإن النظام حدد له عقوبة يعاقب عليها من ذلك : حبسه من شهر إلى ثلاثة أشهر أو يعاقب بغرامة مالية من عشرة جنيه على خمسين جنيهاً .

وفي الآخرة وردت بعض العقوبات الأخروية المذكورة في ثنايا البحث .

٢٤ ــ أظهرت الاستبانة أن ما نسبته ٥٩.١% من أصحاب المكاتب العقارية بندرة تصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير ، وما نسبته ٣١.٨% منهم بعدم وقوع ذلك .

وهذا التصرف هو ما يسمى بتصرف الفضولي ، وهو في اللغة: من يشتغل بما لا يعنيه أو بما ليس له. وعمله هذا يسمى فضالة. وعند الفقهاء له معنى قريب من هذا ، وهو من يتصرف في شؤون غيره، دون أن يكون له ولاية على التصرف. أو من يتصرف في حق غيره بغير إذن شرعي .

٢٥ ــ الذين لا يقومون بتوكيل غيرهم هم نسبة قليلة فهم لا يمثلون سوى ٤.٥% من شريحة أصحاب المكاتب العقارية .

وحكم هذا التوكيل نظاماً أن لصاحب المكتب العقاري أن يوكل غيره .

وأما حكمه في الفقه فله ثلاث حالات :

الحالة الأولى : أن يكون صاحب العقاري أجيراً عند طالب العقار ، فتدخل هذه المسألة ضمن حكم إنابة الأجير غيره .

الحالة الثانية : أن يكون صاحب المكتب العقاري وكيلاً لطالب العقار ، فتدخل هذه المسألة ضمن حكم توكيل الوكيل غيره .

محل الخلاف إذا أطلق له الأمر دون أن يأذن له أو ينهاه عن توكيل غيره .

ولعل الراجح في ذلك القول الأول القائل بأنه يجوز للوكيل التوكل فيما لا يتولى مثله بنفسه ، أو كان مما يتولاه بنفسه لكنه يعجز عنه ، لكثرته أو كان لا يحسن عمله ،

الحالة الثالثة : أن يكون صاحب المكتب العقاري عاملاً بجعالة ، فيجوز له توكيل غيره في العمل ويكون العقد صحيحاً .

٢٦ ـــ تغيير حدود الأراضي قد يحدث نتيجة أمرين :

الأمر الأول : الخطأ من البلدية أو المكاتب الهندسية ، وهو خطأ قليل حدوثه ولله الحمد.

الأمر الثاني : التزوير في حدود الأراضي وهو من الصور التي يُدلس فيها أصحاب المكاتب العقارية.

والتزوير هنا قد لا يكون من قبل صاحب المكتب العقاري بل من قبل غيره وهو عالم بهذا التزوير ويستعمله ، وهذه جريمة يعاقب عليها النظام .

وعقوبتها :

١ ـــ السجن من سنة إلى خمس سنوات .

٢ ـــ الغرامة المالية من ألف إلى عشرة آلاف ريال .

وبناء عليه فإذا استعمل صاحب المكتب العقاري المحرر المزور وهو عالم بتزويره يعاقب ، ولو لم يكن قد ساهم في التزوير بصفته فاعلاً أو شريكاً .

أما إذا لم يكن يعلم بأمر التزوير فلا تجوز إدانته لعدم توفر القصد الجنائي .

كانت هذه هي أهم نتائج البحث .

المقترحات :

هناك عدة مقترحات ورؤى يرى الباحث أهميةَ دراستها ومراجعتها من قبل المسئولين ، ومن أهمها :

١ ـــ يرى الباحث أهمية مراجعة مواد المحكمة التجارية بعامة ، وإعداد مشروع نظام فيها، وذلك لقدم هذا النظام ، فهو يعد من أقدم الأنظمة ، ومع ذلك لم يطله التغيير والتعديل كما طال غيره من الأنظمة .

و لا بد من تعديل بعض مواده ، وخاصة فيما يتعلق بموضوع البحث كالمادة الثالثة ، المتعلقة بنظر الدعاوى ، وكذلك فيما يتعلق بالعقوبات .

٢ ـــ يلاحظ أن المنظم لم يعطِ القاضي مجالاً للاجتهاد في غير العقوبات المنصوص عليها . فلو أضيف نص (ولناظر القضية الحكم بما يراه مناسباً) .

٣ ـــ يقترح الباحث تفعيل دور اللجنة العقارية المنبثقة من الغرفة التجارية لتكون مرجعاً لمثل هذه القضايا ، إضافة لجهود اللجنة والدور الذي تقوم به الآن .

٤ ـــ لا بد من إعادة النظر في النسبة التي يستحقها صاحب المكتب العقاري عند توسطه في استئجار عقار ، والذي يراه الباحث هو الزيادة في النسبة في الإيجار.

٥ ـــ يرى الباحث أنه لا بد من كتابة عقد البيع عند صاحب المكتب العقاري ، ويؤخذ من المشتري أو البائع العمولة حسب المنصوص عليه في العقد ويتم استلام العمولة عند كاتب العدل ، وذلك حتى لا تضيع عمولة صاحب المكتب العقاري .

٦ ـــ على الجهات الرسمية والرقابية مثل وزارة التجارة وغيرها متابعة أصحاب المكاتب العقارية وسجلاتهم .

وعلى الشُرط وعُمد الأحياء الرفع لهذه الجهات عن التعديات التي تحدث من أصحاب المكاتب العقارية حتى يُتخذ في شأنهم الإجراءات اللازمة ، وتحذير وإنذار أصحاب المكاتب العقارية الذين يخالفون في تأجير من لا يرغب إسكانه في الحي لإجرامه أو إفساده ، ولا بد من وضع عقوبة لأمثال هؤلاء ، فإن استجاب وإلا فيغلق مكتبه العقاري .

٧ ـــ إيجاد مراكز ومكاتب متخصصة في التثمين العقاري ، لأن غيابه يعدُّ من أوجه القصور الظاهرة وخاصة في أراضي المنح ، فإن أصحاب المكاتب العقارية يزيدون الزيادة التي يريدونها وهم بذلك يستفيدون زيادة العمولة لهم .

٨ ـــ يقترح الباحث تبني الجامعات السعودية لفكرة تدريب وتأهيل الشباب في مجال العقارات ، وإصدار شهادات عليا تُمنح لمن يجتاز متطلبات معينة ، وبهذا نفتح المجال للشباب المتطلع لسوق العمل العقاري .

الملاحق

لائحة تنظيم المكاتب العقارية

اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية

لائحة تنظيم المكاتب العقارية

قرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ وتاريخ ١٣٩٨/٣/٧هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة لهذا المرفوعة بخطاب وزير التجارة رقم ٣٢٢ /ف في ٢٣/ ٣/ ٩٦هـ المشتملة على مشروع لائحة تنظيم أعمال المكاتب العقارية .

وبعد الإطلاع على مذكرة شعبة الخبراء رقم ٢٣٩/ ١٧ وتاريخ ٢/ ١٣٩٦/١٢هـ .

يقرر ما يلي :

الموافقة على لائحة تنظيم المكاتب العقارية بالصيغة المرافقة لهذا ولما ذكر حرر.

نائب رئيس مجلس الوزراء .

لائحة تنظيم المكاتب العقارية

مقدمة :

أن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام ١٣٥٠هـ ونظام السجل التجاري الصادر عام ١٣٧٥هـ بالإضافة إلى الأحكام الآتية :

المادة الأولي :

لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلا بالسجل التجاري ويشترط لذلك. أ- أن يكون مملوكا بالكامل لشخص سعودي أو شركة سعودية مملوكة بالكامل للسعوديين وأن يكون مديرة المسؤول سعودي الجنسية .

ب- أن يكون كل من صاحب المكتب ومديرة المسؤول أن وجد حسن السيرة و لم يسبق أدانته فيما يخل بالشرف والأمانة .

ج- ألا يكون مالكه أو مديرة المسؤول قد أشهر إفلاسه ما لم يكن اعتباره قد رد إليه.

د- أن لا يزاول المكتب العقاري أي نشاط آخر .

المادة الثانية :

لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاول أي عمل آخر سوى نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري .

المادة الثالثة :

في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب .

المادة الرابعة :

لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع إي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط إلا تكون الملكية محل منازعة ، ويعتبر المكتب مسؤولا عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك .

المادة الخامسة :

أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري ، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة .وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن ٢.٥ من قيمة العقد .

ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها ، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن ٢.٥ من إيجار سنة ، حتى لو كان العقد لمدة أطول ، أو حتى لو جاز تجدده لمدة أخرى .

المادة السادسة :

لا يجوز التصرف في الأموال التي يستلمها المكتب العقاري من المشتريين أو المستأجرين في غير الأغراض المخصصة التي أستلمها من أجلها .

المادة السابعة :

مع عدم الإخلال بما تقضي بهالأنظمة الأخرى من عقوبات ، يعاقب من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية :

١- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال .

٢- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة .

٣- إلغاء ترخيص المكتب نهائيا.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوما .

المادة الثامنة :

على المكاتب العقارية القائمة حالياً تنظيم أوضاعها وفقاً لأحكام هذه اللائحة خلال مهلة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ نشرها .

المادة التاسعة :

يصدر وزير التجارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة .

المادة العاشرة :

تنشر هذه اللائحة بالجريد ة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها .

قرار وزاري

رقم ١٧٠٤ وتاريخ ١٣٩٨/٥/١٦هـ

قرار وزير التجارة .

بعد الإطلاع على نظام السجل التجاري الصادر بناء على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٤ وتاريخ ٢٦/ ٤/ ١٣٧٥هـ المؤيد بقراره رقم ١١٢ وتاريخ ١٣٧٥/١٠/١٤هـ وعلى لائحته التنفيذية وعلى لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ وتاريخ ١٣٩٨/٣/٧هـ وبناء على مقتضيات المصلحة العامة .

يقرر ما يلي :

المادة الأولي :

تصدر اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية على الوجه المرافق .

المادة الثانية :

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه وإصدار التعليمات اللازمة لذلك .

اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية

أولاً : قيد المكتب العقاري في السجل التجاري

المادة / ١ :

على كل من يرغب فتح مكتب عقاري أن يقيد أسمه في السجل التجاري المختص بعد مراعاة الإجراءات والشروط المقررة وبعد استيفاء البيانات والمستندات اللازمة لقيد طبقاً لأحكام نظام السجل التجاري ولائحته التنفيذية .

مادة / ٢ :

يرفق طالب القيد بطلبه بالإضافة إلى المستندات التي يتطلبها نظام السجل التجاري ولائحته التنفيذية المستندات الآتية :

أ- صورة طبق الأصل من حفيظة النفوس الخاصة بصاحب المكتب والمدير المسئول أن وجد .

ب- شهادة من العمدة المختص بحسن السيرة والسلوك لكل من صاحب المكتب والمدير المسئول .

ج- تعهد مؤيد من تاجرين على الأقل يفيد عدم إشهار إفلاس كل من صاحب المكتب والمدير المسئول أو انه قد رد إليه الاعتبار.

د- صورة طبق الأصل من صك الملكية للمكتب أو عقد الإيجار.
هـ - تعهد بمزاولة العمل بالذمة والأمانة طبقا للأنظمة.
و- تعهد بعدم مزاولة المكتب لأي عمل آخر خلاف النشاط العقاري الذي يوضح في السجل التجاري.

مادة / ٣ :

بعد قيد المكتب العقاري في السجل التجاري تعد استمارة إحصائية خاصة بكل مكتب حسب النموذج المرفق وتقوم مكاتب السجل التجاري المختصة بإرسال صورة من هذه الاستمارات إلى قسم السجل العام بالوزارة أولاً بأول.

مادة /٤ :

في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يتعين أن يكون في شكل شركة تضامن سعودية تؤسس وفقا لأحكام نظام الشركات ويكون رأسمالها مملوك بالكامل للسعوديين وأن يكون المدير المسئول سعودي الجنسية .

ثانيا : واجبات المكتب العقاري :

مادة /٥ :

يجب على صاحب المكتب أن يوفر مكانا مستقلاً ومناسباً لمباشرة نشاطه .

مادة / ٦ :

بالإضافة إلى الواجبات المنصوص عليها في نظامي المحكمة التجارية والسجل التجاري يتعين على المكتب العقاري مراعاة ما يلي :

١- وضع عبارة (مكتب عقاري) على اللوحات وجميع المطبوعات والأوراق الصادرة عن المكتب وذلك إلى جانب الاسم ورقم السجل ا لتجاري .

٢- إمساك دفاتر منتظمة مرقمة الصفحات ومعتمدة من مكتب السجل التجاري المختص تدون بها البيانات المتعلقة بأسماء المتعاملين مع المكتب وعناوينهم والأعمال التي باشرها لحسابهم وتاريخها والبيانات الوافية عن الصكوك المتعلقة بكل عملية يقوم بها المكتب والمبالغ التي تسلمها من المشترين أو المستأجرين بخصوصها وكذا العمولات المستحقة أو

المحصلة من أصحاب الشأن .

٣- الاحتفاظ بخزينة صالحة لحفظ المستندات والصكوك المتعلقة بمعاملاته أو صور منها .

٤- الاحتفاظ بالمراسلات المتعلقة بالمكتب بصورة منتظمة يسهل الرجوع إليها عند الاقتضاء .

مادة /٧:

يلتزم المكتب في معاملاته بالآتي :

١- المحافظة على الأسرار والمعلومات التي تصل إلى عمله عن طريق المتعاملين معه وفقا للعرف الجاري .

٢- رد المستندات والصكوك إلي أصحابها عند الطلب ، والامتناع عن تسليمها إلى أي متعامل آخر دون مسوغ شرعي .

٣- إخطار مكتب السجل التجاري المختص بأي تغيير في البيانات التي سبق تدوينها في السجل .

مادة / ٨ :

على المكتب أن يحصل من صاحب العقار المعروض للبيع على صك الملكية مقابل إيصال استلام ، وعلى المكتب كذلك التحقق من صحة الملكية وأن العقار لم تنزع ملكيته للمنفعة العامة .

مادة / ٩ :

لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يتقاضى عمولة بيع تزيد على ٢.٥%من قيمة العقار المباع كما لا يجوز له الحصول على عمولة إيجار تزيد على ٢.٥% من قيمة الإيجار لسنة واحدة حتى ولو كان العقد لمدة أطول أو تجدد لمدد أخرى .

وفي حالة حصول المكتب من المتعاملين معه على عمولات تجاوز في مجموعها النسبة المنصوص عليها في هذه المادة ، يلتزم برد الزيادة إلى من دفعها وذلك دون إخلال بالعقوبات المقررة .

مادة / ١٠ :

أصحاب المكتب العقاري مسئولون بالتضامن عن تنفيذ الواجبات المنوطة بالمكتب ومن

حسن سير العمل به وفقاً للتعليمات المقررة ويسألون قبل الغير عن تعويض الأضرار الناتجة عن أعمال منسوبي المكتب .

ثالثا : المخالفات والعقوبات

مادة / ١١ :

كل من خالف أحكام المواد الأولي والثانية والرابعة والخامسة والسادسة من لائحة تنظيم المكاتب العقارية يعاقب بإحدى العقوبات الآتية :

أ- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال .

ب- قفل المكتب لمدة معينة لا تجاوز سنة .

ج- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً .

وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات .

مادة / ١٢:

يصدر قرار العقوبة من وزير التجارة بناء على توصيق من الإدارة المختصة وذلك بعد الإطلاع على الأوراق والتحقيقات التي يجريها مكتب السجل التجاري المختص .

ولا يجوز توقيع العقوبة قبل سماع أقوال المخالف أو من يمثله وتحقيق دفاعه .. وفي حالة امتناع أي منهما عن الحضور في المواعيد المحددة دون عذر مقبول يتم التنبيه عليه بمعرفة الشرطة .

مادة / ١٣:

تكون قرارات العقوبة مسببة ويخطر بها صاحب الشأن بخطاب مسجل ولا تعتبر نهائية وواجهة التنفيذ إلا بعد فوات ميعاد التظلم أو البت فيه .

مادة / ١٤ :

ميعاد التظلم ثلاثون يوماً من تاريخ تسليم المخالف أو من يمثله صورة من قرار العقوبة ويقدم التظلم إلى ديوان المظالم بمعروض من المخالف مشفوعاً بالمستندات ويرسل صورة منه خلال الميعاد إلى وزير التجارة ، ويتولى الوزير إحالة ملف المعاملة ومذكرة بملاحظات الوزارة إلى الديوان خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم التظلم .

رابعاً : أحكام انتقالية

مادة / ١٥:

على المكاتب العقارية القائمة حالياً توفيق أوضاعها طبقاً لأحكام اللائحة خلال مدة لا تتجاوز ٧ رجب عام ١٣٩٨هـ وعلى أصحاب هذه المكاتب التقدم إلى مكاتب السجل التجاري المختصة بطلبات اعتماد الأوضاع الجديدة لمكاتبهم واستمرارها في العمل وفقا للائحة .

وتقوم مكاتب السجل التجاري ببحث الطلبات المشار إليها للتحقق من توافر جميع الشروط اللازمة للاستمرار في نشاط المكاتب العقارية طبقاً للائحة ولها أن تطلب من أصحاب الشأن استيفاء الأوراق والمستندات النظامية خلال مهلة لا تزيد عن شهر من تاريخ تقديم الطلبات .

مادة /١٦:

تقوم مكاتب السجل التجاري بإخطار أصحاب الطلبات المشار إليها بالمادة السابقة بقبول طلباتهم أو رفضها وفي حالة الرفض توضح أسباب ذلك ويجوز لمن رفضت طلباتهم التظلم من قرار الرفض إلى وزير التجارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام القرار .

وفي حالة رفض التظلم بشطب القيد في السجل التجاري بعد منح صاحبه مهلة مناسبة لتصفية أعمال المكتب ، ولا يجوز للمكتب خلال هذه المهلة الارتباط بعمليات جديدة تتعلق بنشاطه .

قرار وزاري رقم (١) وتاريخ ١٤١٧/١/٢هـ بتعديل اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية

إن وزير التجارة :

بما له من صلاحيات :

وبعد الإطلاع على لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم٣٣٤وتاريخ ١٣٩٨/٢/٧هـ.

وبعد الإطلاع على قرار وزير التجارة رقم ١٧٠٤ وتاريخ ١٣٩٨/٥/١٦هـ بإصدار

اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية .

وبعد الإطلاع على مذكرة وكيل وزارة التجارة للشئون الفنية رقم (٣١٠٢/ ١١ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤١٦هـ) وبناء على مقتضيات المصلحة العامة .

يقرر ما يلي :

المادة الأولي :

تضاف فقرة جديدة إلى المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية يكون نصها كالتالي :

ز ـ تعهد بتفويض سعودي يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إيجاده صاحب المكتب القراءة والكتابة .

المادة الثانية :

تضاف مادة جديدة إلى المادة السادسة من اللائحة التنفيذية المشار إليها يكون نصها كالتالي :

٥- عدم استلام إي مبالغ نقدية أو شيكات إلا من قبل صاحب العقار نفسه أو صاحب المكتب أو الوكيل الشرعي المفوض بالاستلام عن صاحب المكتب .

المادة الثالثة :

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره

بيان بأسماء محكمي الاستبانة مرتبين ترتيباً هجائياً

م	الاســــــــــــــــم	التخصص	الدرجة العلمية	ملاحظات
١	إبراهيم بن محمد الأسمري	مناهج وطرق تدريس العلوم	ماجستير	
٢	عبدالرحمن بن معلا اللويحق	ثقافة إسلامية	أستاذ مشارك	
٣	عبدالله بن عبدالعزيز الغملاس	فقه مقارن	أستاذ مساعد	
٤	عبدالله بن فريح العقلا	ثقافة إسلامية	أستاذ مساعد	
٥	عبالمحسن بن عبدالله الزكري	سياسة شرعية	الدكتوراة	
٦	مانع محمد المانع	ثقافة إسلامية	أستاذ مساعد	

بسم الله الرحمن الرحيم

سعادة الدكتور / . ...حفظه الله
سعادة الأستاذ / ....حفظه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .
أما بعد :
فإنني أقوم بإعداد رسالة ماجستير في المعهد العالي للقضاء ـ قسم السياسة الشرعية شعبة الأنظمة ـ وموضوع رسالتي هو في " أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها ـ دراسة مقارنة ـ" .
وقد قمت بوضع استفتاء لأصحاب المكاتب العقارية ، أهدف من خلاله رصد المخالفات العقارية ووجودها من عدمها ، وكذلك نسبة وجودها ، ومدى فاعلية العقوبات الموضوعة من قبل المنظم وهل هي مطبقة في أرض الواقع .
ونظراً لما لديكم ـ حفظكم الله ـ من علم واهتمام بجانب البحث العلمي ، فإني أرغب منكم التكرم بإبداء مرئياتكم وملحوظاتكم على عبارات هذه الاستبانة ، وتقدير درجة وضوحه ومناسبته لتحقيق أهداف الرسالة ، بالإضافة إلى رأيكم في التدريج الموجود في الاستبانة ، وهل هو مناسب أم لا ؟
واسأل الله أن لا يحرمكم الأجر ، وأن ينفع بكم العلم وأهله .

المشرف
د.سعود بن محمد البشر
الأستاذ المشارك بقسم السياسة الشرعية
بالمعهد العالي للقضاء

الباحث
سالم بن راشد المطيري
طالب بالمعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية

معلومات عامة عن المحكم

الاسم الثلاثي : ....

التخصص : ....

الدرجة العلمية : ....

جهة العمل : ....

بسم الله الرحمن الرحيم

الأستاذ الفاضل / صاحب المكتب العقاري حفظه الله ووفقه

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أما بعد :

فإنني أقوم ببحث لنيل درجة الماجستير من قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء ـ شعبة الأنظمة ـ وقد وقع اختياري في البحث على موضوع مهم في الساحة التجارية والعملية ، وهو موضوع **" أحكام مخالفات المكاتب العقارية وعقوباتها ـ دراسة مقارنة ـ" .**

وإنني أشكرك مقدماً على تجاوبك معي ، وذلك من خلال إجابتك على أسئلة هذه الاستبانة الذي أهدف من ورائه إلى معرفة مدى وجود المخالفات المذكورة في الاستبانة ، ونسبتها لدى لعاملين في المكاتب العقارية ، وكذلك مدى فاعلية العقوبات المقررة نظاماً ، وهل هي فعلاً مطبقة على أرض الواقع .

وآمل منك ـ حفظك الله ـ قبل وضع الاختيار أن تقرأ كل فقرة من فقرات الاستبانة قراءة متأنية .

وأكرر لك شكري وامتناني .

والله يحفظك ويرعاك .

الباحث

سالم بن راشد المطيري
طالب بالمعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية
ـ شعبة الأنظمة ـ

استبانة عن المخالفات النظامية والفقهية في المكاتب العقارية

المخالفة	م	المحور	العبارة	وضوح العبارة		مناسبة العبارة		الملاحظات والتعديلات المقترحة
				واضحة	غير واضحة	مناسبة	غير مناسبة	
	١	مزاولة العمل بدون ترخيص تجاري	يوجد من يزاول نفس عمل المكاتب بدون ترخيص .					
			تم معاقبة من يزاول العمل بدون ترخيص .					
	٢	الزيادة في العمولة على ٢.٥٠%	تتجاوز العمولة نسبة ٢.٥٠% .					
			تناسب العمولة المقدرة وهي ٢.٥٠% العمل العقاري .					
			تم معاقبة من يزيد في العمولة .					
	٣	دخول أكثر من وسيط في العمولة	يشترك أكثر من وسيط في العمولة .					
			لابد من معاقبة من يتدخل كوسيط ثاني في العمولة .					
	٤	عدم تسمية العمولة	تسمى الع مولة في المكاتب العقارية .					

			يعُاقب من لا يسمي العمولة في المكاتب العقارية .					
	٥	عمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية	يعمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية .					
			يُعاقب الموظف الحكومي من أجل عمله في المكاتب العقارية.					
	م	المحور	العبارة	وضوح العبارة		مناسبة العبارة		الملاحظات
				واضحة	غير واضحة	مناسبة	غير مناسبة	
	٦	اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة	يشترك البائع في الأخذ من العمولة					
			يشترك المشتري في الأخذ من العمولة .					
			يعاقب من يشترك مع صاحب المكتب في الأخذ من العمولة					
	٧	عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري	يعرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري .					
			أرى أن يعاقب من يعرض عند أكثر من مكتب عقاري .					
	٨	عدم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري.	يكتب الشركاء أسمائهم في المكتب العقاري .					
			يعاقب أصحاب المكتب الذي لا يكتب الشركاء فيه أسمائهم .					
	٩	عدم الالتزام	يلتزم أصحاب المكاتب					

م	المحور	العبارة	واضحة	غير واضحة	مناسبة	غير مناسبة	الملاحظات
	بالواجبات المنصوص عليها في النظام	العقارية بالواجبات المنصوص عليها في النظام .					
		يعاقب أصحاب المكاتب الذين لايلتزمون بالواجبات المنصوص عليها نظاماً.					

م	المحور	العبارة	وضوح العبارة		مناسبة العبارة		الملاحظات
			واضحة	غير واضحة	مناسبة	غير مناسبة	
١	استرجاع العربون	تم استرجاع العربون للراغبين في استرجاعه عند عدم إتمام البيع .					
		يعاقب من يسترجع عربونه من العملاء .					
٢	تأجير من يعمل بالمعاصي	تم تأجير من يستعمل العقار في المعاصي .					
		تم معاقبة من يؤجر على من يستعمل العقار في المعاصي .					
٣	التراجع عن البيع بعد التفرق	يتراجع المتبايعان عن البيع بعد التفرق .					
		أرى أن يعاقب من يتراجع عن البيع بعد التفرق					
١	الكذب في المكاتب العقارية	يُدلس على العملاء في المكاتب العقارية					
		يتم النجش على العملاء في المكاتب العقارية					
		تتم معاقبة من يكذب في المكاتب العقارية على					

			العملاء .					
	٢	تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك	يتصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير .					
			يتصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في توكيل الغير .					
			يُعاقب من يتصرف من أصحاب المكاتب العقارية بدون إذن المالك .					
	٣	إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده	يُخرج المستأجر قبل انتهاء عقده .					
			يُعاقب من يخرج المستأجر قبل انتهاء عقده .					
	٤	تغيير حدو د الأراضي	تغير حدود العقار .					
			يُعاقب من يغير حدود العقار.					

التدريج الموضوع هو التدريج الرباعي وهو :

دائماً غالباً نادراً لايوجد

فهل هذا التدريج ( ) مناسب ( ) غير مناسب

إن كانت الإجابة بالنفي أرجو ذكر السبب ، والتدريج المقترح :

السبب :

....

....

....

....

....

التدريج المقترح :

....

....

....

....

....

نتائج الاستبانة بالنسبة المئوية

	م	المحور	العبارة	دائما	غالباً	نادراً	لا يوجد	ملاحظات
	١	مزاولة العمل بدون ترخيص تجاري	يوجد من يزاول نفس عمل المكاتب بدون ترخيص .	١٣.٦%	٣٦.٤%	٥٠%	%	
			تم معاقبةمن يزاول العمل بدون ترخيص .	٠%	٠%	٠%	١٠٠%	
	٢	الزيادة في العمولة على ٢.٥٠%	تتجاوز العمولة نسبة ٢.٥٠% .	٠%	٩.١%	٥٠%	٣٦.٤%	النسبة المتبقية ٤.٥% لم تصوت .
			تناسب العمولة المقدرة وهي ٢.٥٠% العمل العقاري .	٧٢.٧%	١٣.٦%	٤.٥%	%	النسبة المتبقية ٩.٢% لم تصوت .
			تم معاقبة من يزيد في العمولة .	٠%	٩.١%	٤.٥%	٨٦.٤%	
	٣	دخول أكثر من و سيط في العمولة	يشترك أكثر من وسيط في العمولة .	٦٨.٢%	٣١.٨%	٠%	٠%	
			لابد من معاقبة من يتدخل كوسيط ثاني في العمولة .	٦٣.٦%	%	٤.٥%	٢٧.٣%	النسبة المتبقية ٤.٦% لم تصوت .
	٤	عدم تسمية	تسمى العمولة في المكاتب	٥٠%	١٣.٦%	٤.٥%	٢٧.٣%	النسبة المتبقية

		العمولة	العقارية .					٤.٦% لم تصوت .
			يُعاقب من لا يسمي العمولة في المكاتب العقارية .	٤.٥%	١٣.٦%	١٨.٢%	٦٣.٦%	
	٥	عمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية	يعمل الموظف الحكومي في المكاتب العقارية .	٩.١%	٧٧.٣%	٩.١%	٤.٥%	
			يُعاقب الموظف الحكومي من أجل عمله في المكاتب العقارية.	٠%	٠%	٩.١%	٩٠.٩%	
			العبارة	دائما	غالباً	نادراً	لا يوجد	ملاحظات
	٦	اشتراك البائع أو المشتري في الأخذ من العمولة	يشترك البائع في الأخذ من العمولة	٩.١%	٤٠.٩%	٤٥.٥%	٤.٥%	
			يشترك المشتري في الأخذ من العمولة .	٩.١%	٤٥.٥%	٢٢.٧%	٢٢.٧%	
			يعاقب من يشترك مع صاحب المكتب في الأخذ من العمولة	٤.٥%	٩.١%	٩.١%	٧٧.٥%	
	٧	عرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري	يعرض البائع عند أكثر من مكتب عقاري .	٧٢.٧%	٢٧.٣%	٠%	٠%	
			أرى أن يعاقب من يعرض عند أكثر من مكتب عقاري .	٣٦.٤%	٤.٥%	٩.١%	٤٥.٥%	النسبة المتبقية ٤.٥% لم تصوت .
	٨	عدم كتابة أسماء الشركاء في المكتب العقاري.	يكتب الشركاء أسمائهم في المكتب العقاري .	٢٧.٣%	٩.١%	١٣.٦%	٤٥.٥%	النسبة المتبقية ٤.٥% لم تصوت .
			يعاقب أصحاب المكتب الذي لا يكتب الشركاء فيه أسمائهم .	%	٤.٥%	%	٨٦.٤%	النسبة المتبقية ٩.١% لم تصوت .
	٩	عدم الالتزام	يلتزم أصحاب المكاتب	١٣.٦%	١٣.٦%	٣١.٨%	٤٠.٩%	

	بالواجبات المنصوص عليها في النظام	العقارية بالواجبات المنصوص عليها في النظام .					
		يعاقب أصحاب المكاتب الذين لايلتزمون بالواجبات المنصوص عليها نظاماً.	٤.٥%	٠%	٠%	٩٥.٥%	
		العبارة	دائما	غالباً	نادراً	لا يوجد	ملاحظات
١	استرجاع العربون	تم استرجاع العربون للراغبين في استرجاعه عند عدم إتمام البيع .	٥٠%	٣٦.٤%	٩.١%	٤.٥%	
		يعاقب من يسترجع عربونه من العملاء .	١٣.٦%	٤٠.٩%	١٨.٢%	٢٧.٣%	
٢	تأجير من يعمل بالمعاصي	تم تأجير من يستعمل العقار في المعاصي .	١٣.٦%	٩.١%	٩.١%	٥٠%	النسبة المتبقية ١٨.٢% لم تصوت .
		تم معاقبة من يؤجر على من يستعمل العقار في المعاصي .	%	%	%	٨١.٨%	النسبة المتبقية ١٨.٢% لم تصوت .
٣	التراجع عن البيع بعد التفرق	يتراجع المتبايعان عن البيع بعد التفرق .	٤.٥%	٢٢.٧%	٦٨.٢%	٤.٥%	
		أرى أن يعاقب من يتراجع عن البيع بعد التفرق	٧٢.٧%	٤.٥%	٤.٥%	١٨.٢%	
١	الكذب في المكاتب العقارية	يُدلس على العملاء في المكاتب العقارية	٢٧.٣%	٥٠%	٢٢.٧%	%	
		يتم النجش على العملاء في المكاتب العقارية	١٨.٢%	٤.٥%	٦٨.٢%	٩.١%	

			تتم معاقبة من يكذب في المكاتب العقارية على العملاء .	١٣.٦%	٤.٥%	٢٧.٣%	٥٤.٥%	
	٢	تصرفات صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك	يتصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في البيع والشراء والتأجير .	٠%	٩.١%	٥٩.١%	٣١.٨%	
			يتصرف صاحب المكتب العقاري بدون إذن المالك في توكيل الغير .	٥٠%	٣١.٨%	١٣.٦%	٤.٥%	
			يُعاقب من يتصرف من أصحاب المكاتب العقارية بدون إذن المالك .	٩.١%	٩.١%	٤.٥%	٧٧.٣%	
	٣	إخراج المستأجر قبل انتهاء عقده	يُخرج المستأجر قبل انتهاء عقده .	%	٩.١%	٣٦.٤%	٣١.٨%	النسبة المتبقية ٢٢.٧%لم تصوت .
			يُعاقب من يخرج المستأجر قبل انتهاء عقده .	٩.١%	٤.٥%	٤.٥%	٥٩.١%	النسبة المتبقية ٢٢.٧%لم تصوت .
	٤	تغيير حدود الأراضي	تغير حدود العقار .	٠%	٤.٥%	٦٨.٢%	٢٧.٣%	
			يُعاقب من يغير حدود العقار.	٩.١%	٤.٥%	٤.٥%	٨١.٨%	

الفهارس

فهرس الآيات القرآنية

فهرس الأحاديث النبوية والآثار

فهرس الأعلام

فهرس الموضوعات

فهرس الآيات القرآنية

فهرس الأحاديث النبوية والآثار

الحديث **الصفحة**

فهرس الأعلام

فهرس المصادر والمراجع
مرتبة حسب الحروف الهجائية

١.أحاديث البيوع المنهي عنها رواية ودراية ، تأليف خالد بن عبدالعزيز الباتلي ، كنوز اشبيليا ، الطبعة الأولى ١٤٢٥ هـ .

٢. أحكام التعامل في الأسواق المالية المعاصرة ، للدكتور مبارك بن سليمان آل سليمان ، كنوز اشبيليا – الطبعة الأولى ١٤٢٦هـ -٢٠٠٥م .

٣. أحكام الرجوع في عقود المعاوضات المالية ، د. فضل الرحيم محمد عثمان ، كنوز اشبيليا ، الطبعة الأولى ١٤٢٧ هـ .

٤. الأحكام السلطانية والولايات الدينية ،أبي الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي الماوردي ، دار الكتاب العربي ، الطبعة الثالثة ،١٤٢٠هـ ـ ١٩٩٩م .

٥. أحكام السوق أو النظر والأحكام في جميع أحوال السوق ، تأليف: الفقيه أبي زكريا يحيى بن عمر بن يوسف الكناني الأندلسي (٢١٣- ٢٨٩هـ) ، اعتنى بضبط النص: جلال علي عامر .

٦. الأحكام الفقهية لخدمات المكاتب العقارية ، إعداد الطالب زياد بن عبد المحسن العجيان ، بحث تكميلي لمرحلة الماجستير في قسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء عام ١٤٢٧هـ .

٧. الأخبار العلمية من الاختبارت الفقهية لشيخ الإسلام ابن تميية ، تأليف علاء الدين أبي الحسن علي بن محمد البعلي ، تحقيق أحمد محمد الخليل ، دار العاصمة ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ -١٩٩٨م .

٨. اختيارات ابن قدامة الفقهية ، تأليف د. علي سعيد الغامدي ، دار طبية ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـــ.
٩. اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية الفقهية : من كتاب البيع إلى نهاية باب السبق ، د/ عبد الله بن مبارك آل سيف ، كنوز اشبيليا ، الطبعة الأولى ١٤٣٠هـــ .
١٠. أسنى المطالب شرح روض الطالب للقاضي أبي يحي زكريا الأنصاري ، تعليق الدكتور محمد ثامر ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـــ.
١١. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان ، زين الدين بن إبراهيم نجيم ، مكتبة نزار مصطفى الباز، الطبعة الثانية ،١٤١٨هـــ ـــ ١٩٩٧م .
١٢. الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ، شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ، ١٤١٤هـــ ـــ ١٩٩٤ م .
١٣. الأم للإمام الشافعي ، تحقيق د.رفعت فوزي ، دار الوفاء ، دار الندوة العالمية ، الطبعة الثانية ١٤٢٥هـــ .
١٤. البحر الرائق شرح كتر الدقائق ، لأبي البركات النسفي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـــ .
١٥. بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، للإمام القاضي أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشيد القرطبي الأندلسي الشهير بـــابن رشيد الحفيد ، دار زمزم ، الطبعة الثانية ، ١٤٠٣ هـــ ـــ ١٩٨٣ م .
١٦. بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ، أحمد الصاوي ، دار المدار الإسلامي ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٢ م .
١٧. البهجة في شرح التحفة ، أبو الحسن علي بن عبد السلام التسولي ، دار الكتب العلمية – لبنان / بيروت – ١٤١٨ هـــ – ١٩٩٨م ، الطبعة الأولى ، تحقيق محمد عبد القادر شاهين .
١٨. البيان والتحصيل لأبي الوليد بن رشد القرطبي ، تحقيق د.محمد حجي والأستاذ أحمد الشرقاوي ، دار العرب الإسلامي ، الطبعة الثانية ١٤٠٨هـــ .
١٩. تحفة الفقهاء ، علاء الدين السمرقندي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الثانية ، ١٤١٤هـــ / ١٩٩٣م .
٢٠. التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد ، تأليف أبي عمر يوسف بن عبد البر تحقيق ، أسامة إبراهيم ، الناشر الفاروق الحديثة للطباعة والنشر ، الطبعة الثالثة ١٤٢٤هـــ .
٢١.تهذيب التهذيب ،الحافظ أبي الفضل أحمد بن علي بن حجر شهاب الدين العسقلاني الشافعي ، مؤسسة الرسالة ، الطبعة الأولى ، ١٤٢١ هـــ ٢٠٠١ م .

٢٢. تهذيب اللغة ، أبو منصور محمد بن أحمد الأزهري ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت – ٢٠٠١م .
٢٣. جرائم التعزير المنظمة في المملكة العربية السعودية للدكتور فتوح بن عبدالله الشاذلي ، مكتبة اللواء .
٢٤. جريدة عكاظ في عدد يوم الخميس ١٤٢٩/٠٣/٠٥هـ ، ١٣ /مارس/٢٠٠٨ العدد : ٢٤٦١ .
٢٥. حاشية البجيري على شرح منهج الطلاب ، زكريا بن محمد بن أحمد الأنصاري الشافعي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ، ١٤٢٠ هـ / ٢٠٠٠ م .
٢٦. حاشية الجمل على شرح المنهج ، للعلامة سليمان بن عمر الشافعي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ .
٢٧. حاشية الدسوقي ، للعلامة محمد بن عرفة الدسوقي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الثانية ١٤٢٤هـ.
٢٨. الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي ، تصنيف أبي الحسن علي بن محمد الماوردي ، تحقيق وتعليق الشيخ علي معوض والشيخ عادل عبد الموجود ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ .
٢٩. حقوق الراعي والرعية للشيخ محمد بن صالح ابن عثيمين ، مطبعة سفير ، الرياض .
٣٠. درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، علي حيدر ، دار عالم الكتب ، طبعة خاصة ، ١٤٢٣هـ – ٢٠٠٣م .
٣١. الذخيرة ، لشهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي ، دار الغرب الإسلامي ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٤م .
٣٢. روضة الطالبين للإمام أبي زكريا يحي بن شرف النووي تحقيق عادل عبد الموجود ، علي محمد معوض دار عالم الكتب ، طبعة خاصة ١٤٢٣هـ .
٣٣. السمسرة في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة ، عادل عبدالفضيل عبيد ، دار الفكر الجامعي ، الطبعة الأولى ٢٠٠٧ م.
٣٤. سنن ابن ماجه تصنيف أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع الطبعة الأولى .
٣٥. سنن أبي داوود تصنيف أبي داوود سليمان بن الأشعث السجستاني ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع الطبعة الأولى .

٣٦. سنن الترمذي للإمام الحافظ محمد بن عيسى بن سورة الترمذي – مكتبة المعارف للنشر والتوزيع الطبعة الأولى .

٣٧. سنن النسائي تصنيف أبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع الطبعة الأولى .

٣٨. شرح الزرقاني على موطأ الامام مالك ، تأليف محمد بن عبد الباقي الزرقاني ، دار الكتب العلمية.

٣٩. الشرح الممتع للشيخ محمد بن صالح العثيمين ، دار ابن الجوزي ، الطبعة الأولى ١٤٢٦هـ.

٤٠. شرح فتح القدير ، لابن الهمام الحنفي ، تعليق عبد الرزاق المهدي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ١٤٢٤هـ .

٤١. شركات الأشخاص بين الشريعة والقانون ، محمد بن إبراهيم الموسى ، دار العاصمة ، الطبعة الثانية ، ١٤١٩هـ ـ ١٩٩٨م .

٤٢. الصحاح؛ تاج اللغة وصحاح العربية ، إسماعيل بن حماد الجوهري (ت٣٩٣هـ) ، دار العلم للملايين، بيروت ، الطبعة: الرابعة- يناير ١٩٩٠.

٤٣. صحيح البخاري للإمام أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري ، دار السلام للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية ١٤٢٩هـ.

٤٤. صحيح مسلم بشرح النووي إشراف حسن عباس قطب ، دار عالم الكتب ، الطبعة الأولى ١٤٢٤هـ.

٤٥. صحيح مسلم للإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري ، دار السلام للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية ١٤٢١هـ .

٤٦. الضوابط الفقهية المتعلقة بالعقار ـ بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء ـ لماجد بن بلال شربة ،١٤٢٥ هـ .

٤٧. الطرق الحكمية في السياسة الشرعية أو الفراسة المرضية في أحكام السياسة لشرعية ، شمس الدين أبي عبدالله محمد بن أبي بكر ابن القيم الجوزية ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ، ١٤١٥هـ /١٩٩٥م .

٤٨. عقد الجعالة وأحكامه ، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن ، إعداد الطالب محمد بن حسن آل الشيخ ، مكتبة المعهد العالي للقضاء ، ١٤١١ هـ .

٤٩. عقد السمسرة في الفقه والنظام ، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية ، إعداد الطالب محمد بن صالح المقبل ، مكتبة المعهد العالي للقضاء ، ١٤١٤ ـ ١٤١٥ هـ .

٥٠. العقود التجارية وعمليات البنوك ، أ.د. عبدالرحمن السيد قرمان ، مكتبة الشقري ، طبعة ٢٠٠٨م .
٥١. العقود التجارية وعمليات البنوك في المملكة العربية السعودية ، الدكتور محمد بن حسن الجبر ، جامعة الملك سعود ، الطبعة الثانية ١٤١٨ هـ .
٥٢. العقود الدرية من مناقب شيخ الإسلام ابن تيمية ، أبي عبد الله محمد بن أحمد بن عبد الهادي ، الفاروق الحديثة ، الطبعة الأولى ، ١٤٢٢هـ ـ ٢٠٠٢م .
٥٣. الغش وأثره في العقود ، للدكتور عبد الله بن ناصر السلمي ، دار كنوز اشبيليا للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ١٤٢٥هـ -٢٠٠٤م .
٥٤. فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء ، طبع ونشر رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء، الطبعة الأولى ١٤٢٩هـ ١٩٩٩م .
٥٦. الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان وبهامشه فتاوى قاضيخان والفتاوي البزازية ، الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الثالثة ، ١٤٠٠هـ / ١٩٨٠م .
٥٧. فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ ، جمع وترتيب محمد بن عبد الرحمن بن قاسم ، مطبعة الحكومة بمكة المكرمة ، الطبعة الأولى ، ١٣٩٩ هـ .
٥٨. فتح الباري شرح صحيح البخاري للحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، دار السلام ، الطبعة الأولى ١٤٢١هـ .
٥٩. فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير ، محمد بن علي بن محمد الشوكاني ، دار علم الكتب ، ١٤٢٤هـ ٢٠٠٣م .
٦٠. الفقه الإسلامي وأدلته و تأليف د. وهبه الزحيلي ، دار الفكر ، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ .
٦١ . فيض القدير شرح الجامع الصغير ، عبد الرؤوف المناوي المناوي ، المكتبة التجارية الكبرى – مصر
٦٢. القاموس المحيط لمجد بن يعقوب لفيروز آبادي .
٦٣. القانون التجاري ، د. رضا عبيد ، الطبعة الرابعة ١٩٨٣ .
٦٤. قانون المعاملات التجارية السعودي ، د. محمود مختار بريري ، معهد الإدارة العامة ، ١٤٠٢ هـ .
٦٥. قواعد الأحكام في مصالح الأنام ، أبي محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام السلمي ، دار الكتب العلمية .

٦٦. كتاب الفروع ، للعلامة محمد بن مفلح ، تحقيق د.عبد الله التركي ، مؤسسة الرسالة ، الطبعة الأولى ١٤٢٤هـ .
٦٧. كتاب المبسوط ، لشمس الأئمة أبي بكر محمد السرخسي ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ .
٦٨. كشاف القناع عن متن الإقناع ، تأليف الشيخ منصور بن يونس البهوتي ، تحقيق د. إبراهيم عبد الحميد ، دار عالم الكتب ، طبعة خاصة ١٤٢٣هـ .
٦٩. لسان العرب ، ابن منظور ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الثالثة .
٧٠. لقاء الباب المفتوح ، محمد بن صالح العثيمين ، دار الوطن ، الطبعة الأولى ، ١٤١٩ هـ .
٧١. مالا يسع التاجر جهله ، د. عبد الله المصلح د.صلاح الصاوي ، دار المسلم ، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ -٢٠٠١م.
٧٢. مبادئ الخدمة المدنية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية ، عبدالله بن راشد السنيدي ، الطبعة الثالثة عشرة ١٤٣٠هـ .
٧٣. المبدع شرح المقنع ، لابن مفلح برهان الدين أبي إسحاق إبراهيم بن محمد ، دار عالم الكتب ١٤٢٣هـ.
٧٤. مجلة البحوث الإسلامية ، رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء ، العدد ٤٣ ، ١٤١٥ هـ .
٧٥. مجلة البحوث الإسلامية ، رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء ، العدد ١٦
٧٦. مجلة البحوث الإسلامية ، رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء ، العدد ٧٥
٧٧. مجلة البحوث الإسلامية ، رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء ، العدد ٦٦
٧٨. المجموع شرح المهذب ، تأليف الإمام أبي زكريا يحي الدين النووي ، تحقيق محمد المطيعي ، دار عالم الكتب ١٤٢٣هـ .
٧٩. مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية ،جمع وترتيب عبدالرحمن بن قاسم وساعده ابنه محمد ، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف تحت إشراف وزارة الشؤون الإسلامية ، ١٤١٦هـ / ١٩٩٥م .
٨٠. المحكم والمحيط الأعظم ، ابن سيده .
٨١. المحلى شرح المجلى ، تأليف أبي محمد علي بن حزم ، تحقيق أحمد شاكر ، دار إحياء التراث العربي ، الطبعة الثانية ١٤٢٢هـ .
٨٢. المدخل الفقهي العام ، مصطفى أحمد الزرقا ، دار القلم ، الطبعة الثانية ، ١٤٢٥ هـ .
٨٣. المدخل إلى السياسة الشرعية ، تأليف عبدالعال أحمد عطوة ، الإدارة العامة للثقافة والنشر بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، الطبعة الثانية ، ١٤٢٥ هـ ـ ٢٠٠٤ م .

٨٤. المدونة الكبرى للإمام مالك بن أنس ، تحقيق حمدي الدمرداش ، مكتبة نزار الباز ، الطبعة الأولى ١٤١٩هـ .
٨٥. مسائل في الفقه المقارن ، د. عمر سليمان الأشقر و د. ماجد أبو رخية ، د. محمد عثمان شبير و د. عبد الناصر أبو البصل ، دار النفائس ، الطبعة الثانية ، ١٤١٨ هـ / ١٩٩٧ م .
٨٦. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، الشيخ العلامة أبي العباس أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي ، المكتبة العلمية – بيروت.
٨٧. مطالب أولى النهي في شرح غاية المنتهى ، للعلامة مصطفى السيوطي الرحيباني ، الطبعة الثالثة ١٤٢١هـ .
٨٨. معالم القربة في أحكام الحسبة، تأليف محمد بن محمد بن أحمد القرشي ، مكتبة المتنبي، القاهرة.
٨٩. معجم لغة الفقهاء عربي ــ إنكليزي مع كشاف إنكليزي ــ عربي بالمصطلحات الواردة في المعجم ، أ . د محمد رواس قلعجي د . حامد صادق قنيبي ، دار النفائس ، الطبعة الثانية ، ١٤٠٨هـ / ١٩٨٨م .
٩٠. المعونة على مذهب عالم المدينة ، القاضي أبي محمد عبد الوهاب بن نصر المالكي ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ، ١٤١٨هـ ــ ١٩٩٨ م .
٩١. معيد النعم ومبيد النقم ، تاج الدين المنجى التنوخي الحنبلي ، دار خضر ، الطبعة الثانية.
٩٢. معين الحكام على القضايا والأحكام ، الشيخ العلامة قاضي الجماعة بتونس أبي إسحاق إبراهيم بن حسن بن عبد الرفيع ، دار الغرب الإسلامي ، ١٩٨٩ .
٩٣. معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام ، الإمام علاء الدين أبي الحسن علي بن خليل الطرابلسي الحنفي ، شركة مكتبة و مطبعة مصطفى البابي الجلبي وأولاده بمصر محمد محمود الحلبي وشركاه ، الطبعة الثانية ، ١٣٩٣ هـ /١٩٧٣ م .
٩٤. مغني المحتاج على معرفة معاني ألفاظ المنهاج للشيخ محمد الشربيني الشافعي ، صححه الشيخ علي عاشور دار إحياء التراث العربي .
٩٥. المغني لابن قدامة ، تحقيق د. عبد الله التركي ، د. عبد الفتاح الحلو ، دار هجر ، الطبعة الأولى ١٤٠٩هـ .
٩٦.المنثور في القواعد للزركشي ، بدر الدين محمد بن بهادر الشافعي ، الطبعة الأولى ، ١٤٠٢ هـ ــ ١٩٨٢ م .
٩٧. منح الجليل شرح مختصر خليل لعليش .
٩٨.مواهب الجليل شرح مختصر خليل ، تأليف أبي عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن المغربي ، دار عالم الكتب طبعة خاصة ١٤٢٣هـ .

٩٩. الموسوعة الفقهية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويتية ، الطبعة الأولى ١٤١٦هـ .
١٠٠. موسوعة القواعد الفقهية المقارنة المسماة التجريد ، للإمام الحسين بن أحمد بن محمد بن جعفر البغدادي القدوري ، دار السلام ، الطبعة الأولى ، ١٤٢٤ هـ ـ ٢٠٠٤ م .
١٠١. الموطأ لإمام دار الهجرة مالك بن أنس رواية أبي مصعب ، حققه وعلق عليه الدكتور بشار عواد معروف ومحمد خليل مؤسسة الرسالة ، الطبعة الثالثة ١٤١٣هـ .
١٠٢. نهاية الرتبة في طلب الحسبة ، عبد الرحمن بن نضير الشيزري ، دار الثقافة .
١٠٣. النهاية في غريب الحديث والأثر ، الإمام مجد الدين أبي السعادات المبارك بن محمد ابن الأثير الجزري ،دار الكتب ، الطبعة الأولى ، ١٤١٨هـ ـ ١٩٩٧م .
١٠٤. النوازل الجديدة الكبرى فيها لأهل فاس وغيرهم من البدوى والقرى المسماة بـ المعيار الجديد لجامع العرب عن فتاوى المتأخرين من علماء المغرب ، أبي عيسى سيدي المهدي الوزاني .
١٠٥. الوجيز في القانون التجاري ، للدكتور مصطفى كمال طه ، المكتب المصري الحديث .
١٠٦. الوساطة التجارية في المعاملات المالية ، للدكتور عبد الرحمن بن صالح الأطرم ، مركز الدراسات والإعلام دار اشبيليا ، الطبعة الثانية ١٤١٨هـ / ١٩٩٧م .
١٠٧. الوسيط في القانون التجاري للدكتور أكثم الخولي ، مطبعة نهضة مصر ، ١٩٨٥ .
١٠٨. الوسيط في المذهب ،محمد بن محمد بن محمد الغزالي ، دار السلام ، الطبعة الأولى ، ١٤١٧هـ /١٩٩٧م .
١٠٩. الوسيط في شرح قانون التجارة المصري ، د.سميحة القليوبي ، دارالنهضة العربية ، ٢٠٠٧ م .
١١٠. الوكالات التجارية والسمسرة ـ عقود التوسط ـ في قانون التجارة الكويتي ، د. طارق عبدالرؤف صالح رزق ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ٢٠٠٨ .

فهرس الموضوعات